



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bondowoso yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ABDUL MU'IS, berkedudukan di Dusun Karangsengon, Desa Gunusari, Rt.010, Rw.002, Desa Gunusari, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1.Haryanto,S.H.,M.H; 2.H.Achmad Husnus Sidqi, S.H.,M.H., yang beralamat kantor di Jalan A.Yani VII No.46 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor : 15/PENDAF/HK/2020/PN.BDW, tanggal 28 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

H. HOZAIRI, berkedudukan di Dusun Panggang, Rt.004, Rw.007, Desa Tlogosari, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso dalam hal ini memberikan Kuasa kepada H. Achmad Cholily,S.H.,M.H., Dkk, yang beralamat kantor di Jl.Kalimantan No.29 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor : 20/PENDAF/HK/2020/PN.BDW, tanggal 12 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 28 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bondowoso pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya Penggugat memperoleh objek tanah tersebut dengan dua cara, pertama melalui jual beli, dan yang kedua memperoleh Hibah dari Kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H. Syafi'i untuk itu Penggugat mau menjelaskan terhadap objek tanah yang didapat dari hasil jual beli seluas kurang lebih 3,923 Da diantara nya adalah sebagai berikut :

1.1. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 268, Persil 136, Kelas D. II, Luas, kurang lebih 618 Da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 20 Mei 1990 ;

1.2. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 2067, Persil 136, Kelas D.I, Luas, kurang lebih 728 Da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 03 Oktober 1988) ;

1.3. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 181, Persil 136, Kelas D.II, Luas, kurang lebih 737 Da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 10 Desember 1997) ;

1.4. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 440 Persil 136, Kelas D.II, Luas, kurang lebih 1.103 Da. ; (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 14 April 1995) ;

1.5. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 1322, Persil 144, Kelas D.I, Luas kurang lebih 379 Da. (sebagaimana Akta Jual Beli No. 103 / PPAT / II / 2014) tertanggal 07 Januari 2014 ;

1.6. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir Nomor 916, Persil 136, Kelas D.II, Luas kurang lebih 358 Da, (sebagaimana bukti surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 10 Januari 1997 ;

2. Bahwa, disusul kemudian Penggugat pada tanggal 11 Januari 2009 telah menerima Surat Hibah Wasiat, dari Bahrawi Alias H.Syafi'i berupa tanah sawah dan tanah tegal seluas kurang lebih 2,424 Da, dengan rincian sebagai berikut :

2.1. Sebidang tanah Hak Yasan Koher C Nomor : 1383, Persil, 136, Kelas, D.I, Luas, Kurang lebih 891 Da, (sebagaimana bukti Akta Hibah No. 0382 / 2015 dari kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H.Syafi'i) tertanggal 29 Desember 2015 ;

2.2. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 1383, Persil 136, Kelas D. I, Luas, kurang lebih 361 Da. (sebagaimana Akta Hibah No. 0383 / 2015 dari Kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H. Syafi'i) tertanggal 29 Desember 2015 ;

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2.3. Sbidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 1383, Persil 144, Kelas D.I, Luas kurang lebih 380 Da. (sebagaimana Akta Hibah No. 66 /HB/ PPAT / II / 2014 dari kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H. Syafi'i tertanggal 06 Januari 2014;

2.4. Sebidang tanah Hak Yasan, Kohir C Nomor : 1383, Persil Nomor 142, Kelas D.I, Luas 792 Da, (sebagaimana Akta Hibah No. 0381/2015) tanggal 28 Desember 2015. Dari Kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H. Syafi'i ;

3. Bahwa Luas seluruhnya objek tanah milik Penggugat yang di dapat dari hasil membeli yaitu seluas 3.923 Da Sedangkan untuk objek tanah yang didapat dari Pemberian Hibah dari kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H. Syafi'i seluas 2.424 Da, sehingga jika di jumlah menjadi 6.347 Da;

4. Bahwa Penggugat setelah membeli dan mendapat hibbah wasiat dari kakeknya yang bernama Bahrawi Alias H.Syafi'i maka Penggugat sudah menguasai dan mengerjakan serta mengelola dan menikmati hasilnya, kemudian pada tahun 2012, sampai dengan tahun 2018, Penggugat menyewakan tanah dan sawah sebagaimana luas keseluruhan diatas pada angka ke 3 kepada Tergugat untuk masa tanam 2012 s/d 2018, kemudian ditengah perjalanan sewa tepatnya pada tanggal 2 April 2015, sebelum berakhirnya masa sewa tersebut, Ibu Penggugat ada kebutuhan yang sangat mendesak, kemudian menambah lagi nilai sewa kepada Tergugat untuk masa tanam 2018 s/d 2019, akhirnya Penggugat menyetujui dan keluarga saudara sepakat semua ;

5. Bahwa, selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 Juli 2018, Bahrawi Alias H.Syafi'i karena factor usia dan sakit akhirnya meninggal dunia, kemudian Penggugat menindak lanjuti kepada Tergugat terhadap objek tanah sewa yang dikuasai oleh Tergugat, mengingat batas waktu sewa sudah berk akhir pada tahun 2019, maka kemudian Tergugat menunjukan surat perjanjian sewa dari almarhum Kakek Penggugat tertanggal 10 Juni 2015;

6. Bahwa dalam surat perjanjian sewa yang ditunjukan oleh Tergugat kepada Penggugat tertera masa sewa dari tahun 2019 s/d 2024, seharga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hal ini membuat Penggugat tidak terima, karena tidak ada pemberitahuan dari almarhum Bahrawi Alias Syafi'i selama masa hidupnya kalau tanah tegal dan sawah tersebut disewakan kepada Tergugat untuk masa tanam 2019 s/d 2024 tersebut, mengingat tidak masuk akal nilai sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibandingkan dengan Luas objek tanah tersebut, sehingga

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat tersebut mengandung cacat hukum dan di ragukan ke absahannya, karena tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya;

7. Bahwa perlu diketahui, pada bulan Juni tahun 2015, Kakek Penggugat Bahrawi Alias H.Syafi'i sudah sakit parah dan susah untuk jalan, sangat mustahil jika sampai memberikan cap jempol pada surat perjanjian sewa tersebut, untuk itu kami Penggugat menilai surat perjanjian yang di buat oleh Tergugat dibawah tangan tersebut hanya akal-akalan saja dan diragukan kebenarannya, serta mengandung cacat Hukum, untuk itu melalui Proses Persidangan Penggugat mohon surat perjanjian sewa yang ada di tangan Tergugat mohon untuk di batalkan;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat datang lagi menemui Tergugat untuk mengadakan musyawarah secara kekeluargaan, dengan maksud untuk mengembalikan jumlah keuangan sewa yang menurut Tergugat jumlah nilai Sewa kepada Kakek Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- namun Tergugat mengelak dan tidak mau, selanjutnya usaha baik Penggugat tersebut tidak berhasil, selanjutnya Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bondowoso ;

9. Bahwa dari kejadian tersebut diatas Penggugat melaporkan kepada Polres Bondowoso, dimana dalam pemeriksaan penyelidikan Tergugat dipanggil dimintai keterangannya enggan untuk menunjukkan bukti pernyataan/perjanjian sewa tersebut, sehingga Tergugat nampak adanya cacat yang tersembunyi yang sengaja mengelabui Penggugat untuk mengambil hak secara melawan hukum tersebut, kemudian pihak Polisi tidak dapat melanjutkan karena Kasus ini merupakan masalah Perdata, sehingga hemat Penggugat mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Bondowoso, agar supaya mendapat kepastian Hukum terhadap alas Hak pengelolaan objek tanah tersebut ;

10. Bahwa di dalam surat perjanjian telah di atur sebagaimana bunyi dari ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata, sedangkan Penggugat telah melalaikan ketentuan tersebut, bahkan melakukan Persekongkolan jahat dan tersembunyi yang dilakukan oleh Tergugat, dengan Cap jempol almarhum Kakek Penggugat yaitu Bahrawi Alias H.Syafi'i adalah merupakan perbuatan melawan Hukum, dimana dilakukan tanpa hak atas objek tanah milik Penggugat, sehingga segala akibat terhadap tindakan hukum Tergugat tersebut dan segala produknya adalah mengandung cacat hukum dan merugikan Penggugat, untuk itu Penggugat mohon kepada

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso, membatalkan perjanjian sewa tertanggal 10 Juni 2015 ;

11. Bahwa Perjanjian Sewa yang ditunjukkan oleh Tergugat dibawah tangan tertanggal 10 Juni 2015, adalah cacat hukum karena Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat, mengingat Penggugat yang lebih berhak atas tanah-tanah yang telah tercantum pada point angkat 1.1 s/d 1.6. dan 2.1 s/d 2.4 halaman (2) diatas, sebagaimana bukti Surat Wasiat atau Hibah tanggal 11 Januari 2009, tersebut, sehingga segala tindakan hukum Tergugat yang tidak melibatkan Penggugat, dan atau mengesampingkan Hak Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan Hukum yang harus diterima oleh Tergugat tersebut ;

12. Bahwa dengan berjalannya waktu, sampai diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bondowoso, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah mencidraai perjanjian tersebut, sehingga Penggugat merasa dibohongi sebab ada etiket buruk dan cacat tersembunyi diantara mereka yakni cacat di mata orang awam tidak terlihat sehingga harus orang yang ahli yang dapat mengetahui cacat tersebut, dimana dalam pelaksanaannya Penggugat merasa dibohongi, dengan melaksanakan ketentuan sesuai dengan Perjanjian sewa yang dibuat oleh Tergugat secara terselubung seakan-akan memberikan keuangan sewa dari Tergugat, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat diberikan kepada almarhum Bahrawi Alias H. Syafi'i sebagai tambahan masa tanam 2019 sampai dengan 2024 ;

13. Bahwa Penggugat setelah berkordinasi dengan Tergugat, akan mengembalikan nilai sewa kepada Tergugat sebesar keuangan sewa yang diterima oleh Almarhum Bahrawi Alias Syafi'i, namun sampai gugatan ini di ajukan Ke Pengadilan Negeri Bondowoso, pihak Tergugat belum ada berita tindak lanjutnya, sehingga menurut hemat Penggugat akan lebih baik jika persoalan ini di selesaikan melalui jalur Hukum, agar supaya jelas siapa yang di rugikan dalam persoalan tersebut ;

14. Bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat, atas perjanjian sewa tanah milik Penggugat, mengingat objek tanah tersebut statusnya telah di Hibah wasiatkan kepada Penggugat sebagaimana bukti surat pernyataan Hibah Wasiat dari Bahrawi Alias H.Syafi'i, tertanggal 11 Januari 2009. dengan demikian objek tanah tersebut murni merupakan kekuasaan Penggugat, sehingga Penggugat mempunyai Hak, serta

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kewenangan sepenuhnya dan bertanggung jawab atas keberadaan tanah tersebut ;

15. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, yaitu dengan tidak berjalannya usaha sebagaimana di maksud dalam gugatan Penggugat, sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

16. Bahwa dengan terjadinya persoalan hukum tersebut, pihak Penggugat mengalami kerugian, baik moril maupun materiil, kerugian materiil mana jika tanah tersebut dikelola sendiri oleh Penggugat per tahunnya dalam satu kali Panin tebu bisa menghasilkan Rp.150.000.000,- sedangkan kerugian Materiil lainnya adalah Penggugat dalam mengajukan gugatan ini menggunakan jasa Advokat, dimana kerugian moril akibat dari proses hukum di Pengadilan, Penggugat merasa terganggu dengan aktifitas lainnya untuk menghadiri persidangan, sehingga total kerugian Penggugat jika dinilai dengan jumlah uang kurang lebihnya sebesar Rp. 200.000.000,- hal ini mohon agar supaya di bebankan kepada Tergugat akibat dari ulahnya Tergugat sendiri, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat ;

17. Bahwa oleh karena perjanjian sewa tersebut sangat merugikan pihak Penggugat, maka Penggugat sudah berupaya menemui Tergugat untuk menyelesaikan secara baik-baik, namun tidak berhasil, sehingga jalan yang terbaik menurut Penggugat adalah dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bondowoso, agar supaya Perjanjian sewa yang telah di buat oleh Tergugat dengan almarhum kakek Penggugat yang bernama, Bahrawi Alias Syafi'i tersebut untuk di batalkan, dan atau batal demi hukum karena sangat merugikan penggugat ;

18. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai maksud itikad baik sebagai Pemilik atas objek sewa tersebut, maka menurut hukum penguasaan objek tanah tersebut adalah murni hak Penggugat, sehingga patut menurut hukum Penggugat diberikan perlindungan Hukum untuk segera menguasai atas objek tanah tersebut ;

19. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan fakta dan bukti bukti yang nyata kebenarannya, untuk itu Penggugat melalui Kuasanya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso, agar supaya menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu



(Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada Banding dan Kasasi, serta upaya hukum lainnya ;

20. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap gugatan Penggugat bersama ini mohon pula berkenan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaq) dan atau sita tahan terhadap tanah objek sewa dan surat-surat perjanjian sewa yang ada di tangan Tergugat, serta melarang Tergugat untuk tidak mengerjakan tanah-tanah tersebut ;

Bahwa berdasarkan segala uraian alasan tersebut diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso, dan atau Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah menurut Hukum semua Surat Pernyataan Hibah Wasiat dari almarhum Bahrawi Alias H.Syafi'i kepada Penggugat;
3. Menyatakan Sah terhadap Akta dan Surat Pernyataan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengerjakan dan menguasai objek sebagaimana yang tertera dalam Surat Pernyataan Hibah Wasiat dan Surat Jual Beli, tanpa beban apapun, segera setelah Putusan ini di ucapkan dan bila mana perlu dengan bantuan alat negara yaitu Polisi;
5. Menyatakan tidak sah pelaksanaan pengikatan pernyataan sewa dibawah tangan yang dibuat oleh Tergugat dengan almarhum Bahrawi Alias H.Syafi'i tertanggal 10 Juni 2015 ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat terhadap Perjanjian Sewa tertanggal 10 Juni 2015, tersebut untuk tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian tersebut ;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
9. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Bondowoso untuk melaksanakan sita jaminan, dan atau sita tahan terhadap surat-surat perjanjian sewa yang ada ditangan Tergugat ;

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



10. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada Banding dan Kasasi, serta upaya hukum lainnya ;

11. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi keputusan dalam perkara ini ;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ;

Subsidair :

Apabila Pengadilan Negeri Bondowoso, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan baik bagi Penggugat ;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan Perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Kadek Susantiani, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bondowoso, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa untuk persidangan selanjutnya yaitu jawab-jinawab maka kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Menimbang bahwa terhadap persidangan selanjutnya untuk jawab- jinawab, tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara Elektronik/Elitigasi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat melalui kuasanya menyampaikan Eksepsi Diskualifikasi in Person, yaitu pada awal mula Penggugat sebagai Pembeli obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 tidak mempunyai kedudukan sebagai



Persona Standi In Judicio dengan alasan bahwa ketika Penggugat berdalil sebagai pembeli kepada pemilik asal obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 usianya belum dewasa sehingga tidak cakap melakukan perbuatan hukum, hal ini berdasarkan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1.1. Berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 1 redaksinya berbunyi :

1. “ Bahwa, pada mulanya Penggugat memperoleh objek tanah tersebut dengan dua cara, pertama melalui jual beli, dan yang kedua memperoleh hibah dari kakeknya yang bernama Bahrawi alias H.Syafi'i untuk itu Penggugat mau menjelaskan terhadap objek tanah yang didapat dari hasil jual beli seluas kurang lebih 3,923 da diantaranya sebagai berikut :

1.1. Sebidang tanah hak yasan, kohir C Nomor : 268, persil 136, kelas D.II, luas kurang lebih 618 da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 20 Mei 1990);

1.2. Sebidang tanah hak yasan, kohir C Nomor : 2067, persil 136, kelas D.I, luas kurang lebih 728 da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 03 Oktober 1988);

1.3. Sebidang tanah hak yasan, kohir C Nomor : 181, persil 136, kelas D.II, luas kurang lebih 737 da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 10 Desember 1997);

1.4. Sebidang tanah hak yasan, kohir C Nomor : 440, persil 136, kelas D.II, luas kurang lebih 1.103 da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 14 April 1995);

1.5. Sebidang tanah hak yasan, kohir C Nomor : 1322, persil 144, kelas D.II, luas kurang lebih 379 da. (sebagaimana akta jual beli No. 103/PPAT/III/2014) tertanggal 07 Januari 2014);

1.6. Sebidang tanah hak yasan, kohir Nomor : 916, persil 136, kelas D.II, luas kurang lebih 358 da. (sebagaimana surat pernyataan jual beli diatas segel tertanggal 10 Januari 1990)”.

Bahwa, dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas apabila dihubungkan dengan identitas Penggugat dalam

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



komparasi gugatannya yaitu : Abdul Mu'is, tempat dan tanggal lahir di Bondowoso, 07 Nopember 1982, alamat Dusun Karangsegon, Desa Gunosari, RT : 010 RW : 002, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso;

Memperhatikan identitas Penggugat khususnya yang berkaitan dengan tanggal lahir Penggugat dihubungkan dengan dalil Posita gugatan Penggugat butir 1 (yakni angka 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6.) didapatkan fakta hukum sebagai berikut :

1. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.1. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli kepada pemilik asal pada tanggal 20 Mei 1990; bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.1 tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.1. dilaksanakan pada tanggal 20 Mei 1990, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.1 pada saat berusia 8 (delapan) tahun;
2. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.2. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli kepada pemilik asal pada tanggal 03 Oktober 1988; bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.2. tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.2. dilaksanakan pada 03 Oktober 1988, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.2 pada saat berusia 6 (enam) tahun;
3. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.3. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 10 Desember 1997; bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.3 tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.3. dilaksanakan pada 10 Desember 1997, dengan



demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.3 pada saat berusia 15 (lima belas) tahun;

4. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.4. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 14 April 1995;

Bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.4 tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.4. dilaksanakan pada 14 April 1995, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.4 pada saat berusia 13 (tiga belas) tahun;

5. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.5. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 07 Januari 2014;

bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.5 tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.5. dilaksanakan pada 07 Januari 2014, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.5 pada saat berusia 32 (tigapuluh dua) tahun;

6. Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.6. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 10 Januari 1997;

bahwa, peristiwa jual beli tanah butir 1.6 tersebut haruslah dihubungkan dengan usia Penggugat, dan berdasarkan pengakuan Penggugat bahwa Penggugat lahir di Bondowoso pada tanggal 07 Nopember 1982 sedangkan jual beli tanah butir 1.6. dilaksanakan pada 10 Januari 1997, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat membeli tanah butir 1.6 pada saat berusia 15 (lima belas) tahun;

Penggugat memperoleh objek sengketa yang diberi tanda 1.6 pada tanggal 10 Januari 1990, selanjutnya apabila dihubungkan dengan usia Penggugat, maka pada waktu Penggugat membeli objek sengketa yang diberi tanda 1.6 berusia 15 (lima belas) tahun;



Bahwa, berdasarkan fakta hukum diatas, maka Penggugat ketika melakukan tindakan hukum sebagai pembeli terhadap objek sengketa yang diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., masih dikategorikan sebagai Anak dibawah umur (belum dewasa) (vide pasal 330 KUHPerdara);

Bahwa, Setiap manusia pribadi (*natuurlijk persoon*) menurut hukum mempunyai hak, tetapi tidak selalu cakap untuk melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum (*handelings bekwaamheid*), hal ini dapat dibedakan dari segi perbuatan-perbuatan hukum yaitu :

1. Manusia pribadi (*natuurlijk persoon*) yang cakap melakukan perbuatan hukum.
2. Manusia pribadi (*natuurlijk persoon*) yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Ad1. Subyek hukum (*natuurlijk persoon*) yang cakap melakukan perbuatan hukum, ciri-cirinya : 1. Usianya sudah dewasa untuk ukuran dewasa adalah sudah umur 21 tahun atau sudah kawin. 2. Sehat jasmani dan rohani. 3. Tidak berada dalam pengampuan (*curatele*);

Ad2. Subyek hukum (*natuurlijk persoon*) yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, ciri-cirinya: 1. Usianya belum dewasa, dan belum kawin; 2. Sakit ingatan; 3. Berada dibawah pengampuan (*curatele*);

Untuk subyek hukum (*natuurlijk persoon*) yang cakap atau dengan kata lain cakap berhak dan wenang bertindak maka ia dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan pihak lain dan akibat dari perbuatan hukum subyek hukum tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban baik dalam ranah hukum perdata, pidana maupun ranah hukum yang lain;

Untuk subyek hukum (*natuurlijk persoon*) yang tidak cakap adalah mereka wenang berhak tetapi tidak wenang bertindak atau tidak wenang melakukan perbuatan hukum, ketika subyek hukum yang tidak cakap tersebut akan melakukan perbuatan hukum karena kepentingan hukumnya menghendaki harus diwakili oleh wakilnya atau walinya yang sah., dan untuk batas usia untuk dewasa dalam hukum perdata adalah 21 tahun atau sudah kawin;

Bahwa berdasarkan teori hukum yang diuraian diatas dihubungkan dengan dalil posita gugatan Penggugat dengan tegas Penggugat



mengakui didepan hakim dipersidangan bahwa Penggugat pada saat membeli obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 usianya belum dewasa. Selanjutnya Penggugat juga mengakui didepan hakim dipersidangan bahwa Penggugat yang belum dewasa tersebut dalam melakukan perbuatan hukum in casu jual beli tanah obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 tidak diwakili oleh walinya (wakilnya) yang sah. Dengan demikian telah ditemukan fakta yang tak terbantahkan bahwa jual beli tanah sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 antara Penjual (pemilik asal tanah sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6) dengan Penggugat berdasarkan hukum mengandung cacat hukum dan akibat hukumnya lebih lanjut jual beli tersebut tidak sah;

Bahwa lebih lanjut berdasarkan hukum untuk dapatnya suatu perjanjian dinyatakan sah harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPer, mempunyai unsur yaitu:

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;
2. Kecakapan (para pihak) untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa, unsur syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1330 KUHPerdata tersebut mengandung syarat subyektif dan syarat obyektif sahnya perjanjian.

Bahwa syarat subyektif dari pasal 1320 KUHPerdata terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat.
2. kewenangan bertindak.

Sedangkan syarat obyektifnya tersebut dari :

1. Adanya kausa yang diperkenankan/causa yang halal.
2. Obyek tertentu.

Menurut hukum apabila syarat subyektif sahnya perjanjian tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hukum dan apabila syarat obyektif sahnya perjanjian tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa sebagai konsekuensi hukumnya lebih lanjut apabila perjanjian jual beli tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 tidak sah, maka seluruh surat-surat seperti jual beli diatas kertas segel yang



bersumber dari perjanjian yang tidak sah dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh hukum;

- 1.2. Berdasarkan pengakuan Penggugat untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.1. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli kepada pemilik asal pada tanggal 20 Mei 1990, dan untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.2. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli kepada pemilik asal pada tanggal 03 Oktober 1988, dan Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.4. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 14 April 1995, dan untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.6. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli kepada pemilik asal pada tanggal 10 Januari 1997, dengan demikian peralihan hak atas tanah-tanah tersebut diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah diatur secara imperative bahwa :“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Berdasarkan fakta jual beli tanah butir jual beli tanah butir 1.1., 1.2., 1.4., 1.6 dilakukan bukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karenanya jual beli tanah antara Penggugat dengan pemilik asli tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 tersebut tidak sah, karena secara yuridis formal bertentangan dengan ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

- 1.3. Bahwa, Untuk tanah yang diuraikan dalam butir 1.3. cara Penggugat memperoleh tanah tersebut membeli kepada pemilik asal pada tanggal 10 Desember 1997, dengan demikian peralihan hak atas tanah-tanah tersebut diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;



Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan fakta jual beli tanah butir jual beli tanah butir 1.3 dilakukan bukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karenanya jual beli tanah antara Pengugat dengan pemilik asli tanah butir 1.3. tersebut tidak sah, karena secara yuridis formal bertentangan dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- 1.4. Berdasarkan fakta dihubungkan dengan pengakuan Pengugat dalam dalil gugatannya telah diperoleh fakta yang tak terbantahkan bahwa jual beli obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 dalam perkara a quo ternyata dilakukan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i dan berdasarkan fakta di Desa Gunosari, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso (kakek Pengugat) ketika terikat perkawinan dengan istrinya bernama Hj. Fatimah yang telah membeli kepada pemilik asal tanah yang diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6;

Adalah fakta, bahwa terhitung sejak Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Pengugat) masih hidup sampai meninggal dunia ternyata yang menguasai tanah diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 adalah Bahrawi alias H.Syafi'i, sedangkan Pengugat tidak pernah menguasai dan mengerjakan tanah diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 dan yang membayar pajaknya adalah Bahrawi alias H.Syafi'i atau dengan kata lain bahwa semasa Bahrawi alias H.Syafi'i masih hidup Pengugat tidak pernah melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6, dan bahkan dalam buku DHKP obyek sengketa butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 masih terdaftar atas nama Bahrawi alias H.Syafi'i atau masih atas nama H.Syafi'i;

Berdasarkan uraian diatas perjanjian jual beli tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 tidak sah, maka seluruh surat-surat seperti jual



beli yang bersumber dari perjanjian yang tidak sah dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh hukum;

Bahwa sebagai konsekuensi hukum lebih lanjut maka kedudukan tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 merupakan harta bersama yang diperoleh selama hidupnya Bahrawi alias H.Syafi'i dan istrinya yakni Marina alias Bok H.Syafi'i ;

Bahwa oleh karena Bahrawi alias H.Syafi'i dan istrinya yakni Marina alias Bok H.Syafi'i , maka tanah-tanah tersebut merupakan harta peninggalan almarhum Bahrawi alias H.Syafi'i dan almarhumah istrinya yakni Marina alias Bok H.Syafi'i yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya;

Berdasarkan fakta semasa hidupnya Bahrawi alias H.Syafi'i dan menikah dengan satu-satunya orang perempuan dan yang terakhir bernama Marina alias Bok H.Syafi'i, dan selama terikat perkawinan telah dikaruniai seorang anak perempuan bernama Subaidah alias Bok Malik, dengan demikian Subaidah tersebut merupakan satu-satunya ahliwaris yang berhak mewaris terhadap harta peninggalan almarhum Bahrawi alias H.Syafi'i dan almarhumah Marina alias Bok H.Syafi'i, dan sebagai konsekuensinya lebih lanjut bahwa yang berhak atas tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6 adalah Subaidah alias Bok Malik. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai legal standing atas obyek sengketa dalam perkara a quo;

2. Bahwa Tergugat mengajukan Exemptio Obscuri Libelli dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

2.1. Berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 2 redaksinya berbunyi :

"..... 2. bahwa, disusul kemudian Penggugat pada tanggal 11 Januari 2009 telah menerima surat hibah wasiat, dari Bahrawi alias H. Syafi'i berupa tanah sawah dan tanah tegal seluas kurang lebih 2,424 da, dengan rincian sebagai berikut :

2.1. Sebidang tanah Hak yasan koher C Nomor : 1383, persil 136, kelas D.1., luas kurang lebih 891 da, (sebagaimana bukti akta hibah No.0382/2015 dari kakeknya yang bernama Bahrawi alias H. Syafi'i) tertanggal 29 Desember 2015;



2.2. *Sebidang tanah Hak yasan koher C Nomor : 1383, persil 136, kelas D.1., luas kurang lebih 361 da, (sebagaimana bukti akta hibah No.0383/2015 dari kakeknya yang bernama Bahrawi alias H. Syafi'i) tertanggal 29 Desember 2015;*

2.3. *Sebidang tanah Hak yasan koher C Nomor : 1383, persil 144, kelas D.1., luas kurang lebih 380 da, (sebagaimana akta hibah No.66/HB/PPAT/II/2014 dari kakeknya yang bernama Bahrawi alias H. Syafi'i) tertanggal 06 Januari 2014;*

2.4. *Sebidang tanah Hak yasan koher C Nomor : 1383, persil 142, kelas D.1., luas kurang lebih 792 da, (sebagaimana bukti akta hibah No.0381/2015 tertanggal 28 Desember 2015 dari kakeknya yang bernama Bahrawi alias H. Syafi'i);*

Bahwa, berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat angka 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 diatas, dan dalil mana merupakan pengakuan Penggugat yang disampaikan dimuka hakim dipersidangan dan pengakuan mana merupakan alat bukti yang sempurna;

Bahwa memperhatikan dalil posita gugatan Penggugat angka 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 dihubungkan dengan dalil posita gugatan butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6. ternyata bertentangan dan pertentangan mana dapat dibuktikan sebagai berikut:

- Berdasarkan fakta obyek sengketa yang diuraikan dalam eksepsi butir 1 yakni tanah yang diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 lokasinya sama dengan tanah yang didalilkan dalam butir 2.1, 2.2, 2.3, 2.4;
- Bahwa perolehan hak atas yang diuraikan dalam butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 dengan cara Penggugat membeli kepada Pemilik asal tanah butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6, sedangkan dalam dalil posita gugatan untuk tanah pada butir 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 dengan tegas Penggugat memperoleh dengan cara mendapat hibah dari kakeknya bernama Bahrawi alias H.Syafi'i;

Berdasarkan uraian diatas, maka telah ditemukan fakta yang tak terbantahkan bahwa disatu pihak tanah yang disebut dalam butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6 diperoleh Penggugat dengan cara membeli



sedangkan pada dalil yang lain bahwa tanah yang disebut pada butir 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 memperoleh Hibah dari Bahrawi alias H.Syafi'i. Bahwa dengan adanya dalil gugatan penggugat yang disusun sedemikian ini membuktikan bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut bersifat obscur libel dan sebagai konsekuensi hukumnya terhadap dalil gugatan yang sedemikian ini haruslah diputus dinyatakan tidak dapat diterima;

2.2. Bahwa, memperhatikan dalil posita gugatan Penggugat butir 16 halaman 5 berkenaan dengan tuntutan ganti rugi, dengan dalil bahwa jika tanah yang jadi obyek sengketa ditanami sendiri pertahunnya dalam satu kali panen tebu dapat menghasilkan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dan dalam dalil posita gugatan Penggugat mendalikan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo memakai jasa advokat, sehingga Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp.200.000.000,- (dua rtaus juta rupiah);

Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo dengan ini Tergugat menyatakan menolak dan menyangkalnya dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI No. 1186 K/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1975 yang menyatakan :
"Tuntutan ganti rugi yang tidak dirinci dalam gugatan tidak memenuhi syarat".

Senada dengan ketentuan di atas, pakar hukum bernama M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ketiga belas Juni 2013, pada halaman 65 menegaskan pada pokoknya bahwa :
"... tuntutan ganti rugi yang diminta dalam petitum, harus dirinci dalam gugatan ... dst";

Berdasarkan dasar hukum dan doktrin hukum di atas, dapat diambil pengertian hukum bahwa dalam hukum acara perdata apabila ada tuntutan ganti rugi agar gugatan tidak mengandung cacat formil, maka harus dirinci dengan jelas dan tegas dalam posita gugatannya;

Bahwa merujuk pada dalil posita gugatan Penggugat butir 16 jo. Petitum gugatan Penggugat butir 8 berkenaan dengan tuntutan ganti rugi ternyata Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan



rinci kerugian yang dideritanya, terbukti dalam ganti rugi materiil yang dituntut Penggugat tidak menjelaskan dari mana angka nominal kerugian Penggugat yang dialami untuk setiap tahun panen tebu diatas tanah sengketa dapat memperoleh angka sebesar Rp 150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya untuk ganti imateriil dan moril yang dituntut Penggugat juga tidak menguraikan dengan jelas dan rinci sehingga ditemukan angka kerugian sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan rinci tuntutan ganti rugi baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi imateriil dalam posita gugatannya, kemudian dalam dalil petitumnya diktum 8 Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka terhadap dalil petitum yang demikian ini berdasarkan yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI No. 1186 K/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1975 dan doktrin hukum diatas, dapat dinyatakan sebagai dalil yang bersifat obscure libel;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah ditemukan fakta yang tak bisa dipungkiri bahwa terhadap dalil petitum Penggugat berkenaan dengan tuntutan ganti rugi yang disusun oleh Penggugat dalam surat gugatannya dalam perkara a quo bersifat kabur, dan sebagai konsekuensi hukumnya maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena bersifat obscur libel;

3.3. Berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat butir 1 dan 2 sebagaimana telah diuraikan diatas, ternyata ditemukan fakta hukum bahwa objek sengketa yang diberi tanda 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., dan obyek sengketa butir 2.1, 2.2., 2.3., 2.4., tidak disebutkan tentang batas-batas objek sengketa, yang sebelah utara berbatasan dengan tanah milik siapa, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik siapa, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik siapa dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik siapa;

Bahwa oleh karena batas-batas tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo dengan secara tegas dan jelas, maka mengakibatkan identitas obyek sengketa dalam perkara aquo dikategorikan tidak lengkap, tidak jelas tidak tegas dalam menyebutkan identitas batas obyek sengketa;



Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974, No. 565 K/Sip/1971 yang pada uraian pokoknya menyatakan : “Apabila obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa merujuk kepada dalil posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo ternyata identitas batas tanah yang jadi sengketa dalam perkara a quo tidak disebutkan dengan tegas dan jelas dan terhadap dalil posita gugatan Penggugat yang disusun sedemikian ini telah ditemukan fakta yang tak terbantahkan bahwa surat gugatan Penggugat dalam perkara a quo bersifat obscure libel, karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3.4. Bahwa gugatan dalam perkara a quo telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan, hal ini dapat dibuktikan dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Merujuk kepada dalil posita gugatan Penggugat butir 4 halaman 3 dengan tegas Penggugat berdalil :

“..... kemudian pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Penggugat menyewakan tanah dan sawah sebagaimana luas kelurahan diatas pada angka ke 3 kepada Tergugat untuk masa tanam 2012 – 2018. Kemudian ditengah perjalanan sewa tepatnya pada tanggal 1 April 2015, sebelum berakhirnya masa sewa tersebut, ibu Penggugat ada kebutuhan yang sangat mendesak, kemudian menambah lagi nilai sewa kepada Tergugat untuk masa tanam 2018 – 2019, akhirnya Penggugat menyetujui dan keluarga saudara sepakat semua”.

Selanjutnya dalil positan gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil posita angka 8 halaman 2 yang pada pokoknya bahwa Penggugat mengakui dimuka hakim dan pengakuan mana disampaikan dipersidangan bahwa Penggugat pernah mendatangi Tergugat untuk mengembalikan uang sewa obyek sengketa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang sewa tanah yang telah pernah diterima oleh Kakek Penggugat (Bahrawi alias H.Syafi'i);

Berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan



tergugat berkenaan dengan tanah tegal obyek sengketa adalah Tergugat telah pernah melakukan perjanjian sewa menyewa tanah tegal obyek sengketa pada tanggal 10 Juni 2015 kepada Bahrawi alias H. Syafi'i dan perjanjian mana berakhir sampai dengan musim tanam 2024 dengan uang sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), hal ini sesuai dengan Kwitansi yang ditandatangani oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, Subaidah alias Bok Malik (ibu Penggugat), Nurfadila (anak kandung Subaidah alias Bok Malik) dan Penggugat juga ikut menandatangani kwitansi tersebut;

Bahwa, selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa uang sewa tanah obyek sengketa yang disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i sampai tahun 2024 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pihak Penggugat tidak beri bagian oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, karenanya Penggugat meminta tambahan uang sewa tanah obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat dan alat bukti surat tersebut ada pada Tergugat yang akan diajukan apabila telah tiba waktun pembuktian. Karenanya kwitansi tanggal 06 Agustus 2018 yang ditandatangani Penggugat merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 10 Juni 2015 yang merupakan bukti sewa tanah sengketa terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

Berdasarkan uraian diatas sebenarnya lebih tepat kalau perkara a quo diajukan gugatan wanprestasi demikian ini dikarenakan dalil-dalil gugatan dalam perkara a quo bersumber dari perjanjian sewa menyewa tanah tegal obyek sengketa dan perjanjian mana diakui oleh Penggugat dan Tergugat bahwa perjanjian sewa tanah tegal obyek sengketa tersebut ada lebih dahulu;

Lebih lanjut secara substantive gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dapat dibuktikan dengan memperhatikan dalil petitumnya yakni :



Petitum butir 6 berbunyi :

“...6. Memerintahkan kepada Tergugat terhadap perjanjian sewa tertanggal 10 Juni 2015 tersebut untuk tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana dituangkan dalam perjanjian tersebut”.

Berdasarkan dalil petitum butir 6 tersebut, pihak Penggugat dengan tegas mengakui bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah gugatan wanprestasi;

Selanjutnya petitum butir 6 tersebut apabila dihubungkan dengan petitum butir 7 maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah menggabungkan dengan gugatan Perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan redaksi petitum butir 7 yang berbunyi sebesai berikut:

“...7.Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian diatas telah ditemukan fakta yang tak terpungkiri dan memang tidak mungkin untuk dipungkiri bahwa Penggugat dalam menyusun gugatan dalam perkara a quo telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Padahal sumber dari dua perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tersebut berbeda, dan perbedaan mana dapat diuraikan sebagai berikut:

- (1). Perbuatan Melawan Hukum lahir dari perikatan karena undang-undang, sedangkan wanprestasi lahir dari perikata karena perjanjian;
- (2). Akibat akhir dari Perbuatan Melawan Hukum adalah pemulihan keadaan seperti semula dan ganti rugi, sedangkan akibat akhir dari wanprestasi adalah pelaksanaan prestasi dan ganti rugi;
- (3). Bentuk Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan melawan kewajiban hukumnya, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kesusilaan atau melanggar kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian, Sedangkan bentuk wanprestasi adalah keterlambatan, tidak sesuai dengan isi perjanjian atau tidak melaksanakan perjanjian;

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



- (4) Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sedangkan Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, telah terbukti bahwa gugatan penggugat dalam perkara a quo telah disusun dengan sangat tidak sempurna, dan terhadap gugatan Penggugat yang sedemikian ini haruslah segera diakhiri dengan memberikan Putusan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa berkenaan dengan uraian di atas apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 4 ayat (2) UU. RI No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Dengan demikian terdapat kewajiban hukum bagi Majelis hakim pemeriksa Perkara a quo untuk memberi pertimbangan hukum atas eksepsi Tergugat tersebut dan selanjutnya Tergugat memohon agar Pengadilan Negeri Bondowoso menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat tersebut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa, apabila Yth. Majelis Hakim tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat tersebut, dengan ini Tergugat melalui kuasanya memberikan Jawaban lebih lanjut sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal ikhwal yang terurai dalam dalil jawaban Tergugat dalam eksepsi yang terurai dalam konvensi di atas secara mutatis mutandis dinyatakan pula sebagai dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara;
2. Bahwa pertama-tama Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat karena bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya serta bertentangan dengan hukum yang berlaku, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dalil posita gugatan Penggugat butir 4 dengan alasan dan dasar hukum bahwa Tergugat menyangkal dengan tegas obyek sengketa bukan merupakan



milik Penggugat sampai Penggugat membuktikan berdasarkan alat bukti yang sah;

4. Berdasarkan data yang didukung dengan alat bukti yang sah yang ada ditangan Tergugat yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya, bahwa Tergugat menguasai obyek sengketa yang diberi tanda butir 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5, 1.6., yang lokasinya sama dengan obyek sengketa diberi tanda butir 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

Bahwa, sebelum Tergugat menyampaikan jawaban lebih lanjut, Tergugat terlebih dahulu menyampaikan fakta-fakta yang telah diakui kebenarannya oleh Penggugat dan telah dituangkan dalam dalil posita gugatan Penggugat dalam perkara aquo, sebagai berikut :

“.....3. Bahwa luas seluruhnya obyek tanah milik Penggugat yang didapat dari hasil membeli yaitu seluas 3.923 da. Sedangkan untuk obyek tanah yang didapat dari pemberian hibah dari kekeknya yang bernama BAHRAWI alias H.SYAFI'I seluas 2.424 da, sehingga jika dijumlah menjadi 6.347 da.

Selanjutnya berdasarkan dalil posita butir 4 yang pada pokoknya Penggugat dengan tegas mengakui dan pengakuan mana disampaikan dimuka hakim dipersidangan sebagai berikut:

1. “..... kemudian pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2018, Penggugat menyewakan tanah dan sawah sebagaimana luas keluruhan diatas pada angka ke 3 kepada Tergugat untuk masa tanam 2012 – 2018. Kemudian ditengah perjalanan sewa tepatnya pada tanggal 1 April 2015, sebelum berakhirnya masa sewa tersebut, ibu Penggugat ada kebutuhan yang sangat mendesak, kemudian menambah lagi nilai sewa kepada Tergugat untuk masa tanam 2018-2019, akhirnya Penggugat menyetujui dan keluarga saudara sepakat semua”;

2. Berdasarkan dalil posita angka 8, Penggugat mengakui dimuka hakim dan pengakuan mana disampaikan dipersidangan bahwa Penggugat mendatangi Tergugat untuk mengembalikan uang sewa obyek sengketa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang sewa tanah yang telah pernah diterima oleh Kakek Penggugat (Bahrawi alias H.Syafi'i);

Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas merupakan pengakuan Penggugat yang disampaikan dimuka



hakim dipersidangan, dan pengakuan Penggugat yang sedemikian ini menurut ketentuan pasal 174 HIR/311 RBg/1925 BW merupakan alat bukti yang sempurna;

Bahwa dengan adanya Pengakuan tersebut mengandung arti bahwa Penggugat membenarkan bahwa Kakek Penggugat yang bernama Bahrawi alias H. Syafi'i telah menyewakan objek sengketa kepada Tergugat, dan dengan dalil posita gugatan Penggugat yang akan mengembalikan uang sewa hal ini membuktikan bahwa benar telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah sengketa antara Penggugat bersama dengan kakek Penggugat dan ibu Penggugat yang mana mereka sebagai yang menyewakan sedangkan Tergugat sebagai Penyewa tanah sengketa, dan untuk perjanjian sewa menyewa tanah sengketa tersebut kesemuanya dituangkan dalam bentuk tertulis yang disaksikan ditandatangani oleh (Penggugat, Bahrawi alias H. Syafi'i dan ibu Penggugat) yang disaksikan oleh saksi-saksi yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya pembuktian;

Lebih lanjut, Pengakuan yang disampaikan dimuka Hakim dipersidangan merupakan alat bukti yang sempurna dan isi pengakuan tersebut mengikat bagi Penggugat selaku pihak yang telah memberikan pengakuan, dan pengakuan sebagai alat bukti dapat dilakukan sendiri oleh Penggugat atau melalui kuasanya yang sah seperti yang terjadi dalam perkara a quo;

Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 728 menegaskan nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan daya mengikatnya menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan. Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya. Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*).

3. Bahwa, semasa hidupnya Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Penggugat) mempunyai tanah seluas \pm 6 ha, setempat dikenal dengan blok Binua, dukuh Gunusari, Desa Gunosari, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso;

Bahwa tanah tegal tersebut pada tanggal 10 Juni 2015 oleh Bahrawi alias H. Syafi'i disewakan kepada Tergugat dan sewa menyewa tanah tegal tersebut sampai dengan musim tanam 2024 dengan uang sewa sebesar

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), hal ini sesuai dengan Kwitansi yang ditandatangani oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, Subaidah alias Bok Malik (ibu Penggugat), Nurfadila (anak kandung Subaidah alias Bok Malik) dan Penggugat juga ikut menandatangani kwitansi tersebut;

Bahwa, selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa uang sewa tanah obyek sengketa yang disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i sampai tahun 2024 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pihak Penggugat tidak beri bagian oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, karenanya Penggugat meminta tambahan uang sewa tanah obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat dan alat bukti surat tersebut ada pada Tergugat yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya pembuktian. Karenanya kwitansi tanggal 06 Agustus 2018 yang ditandatangani Penggugat merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 10 Juni 2015 yang merupakan bukti sewa tanah sengketa terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

Bahwa, berdasarkan uraian diatas telah ditemukan fakta yang tak terbantahkan bahwa Tergugat dalam menguasai tanah sengketa dalam perkara a quo berdasarkan hak sewa dan masa sewa obyek sengketa tersebut berakhir sampai dengan musim tanam tahun 2024;

Bahwa oleh karena masa sewa tanah sengketa sampai dengan dengan musim tanam 2024 maka Tergugat masih berhak menguasai tanah sengketa dengan hak sewa sampai dengan masa sewanya berakhir pada musim tanam tahun 2024. Dengan demikian apabila Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat secara yuridis Tergugat tidak dapat dikategorikan telah melakukan tindakan wanprestasi; Lebih lanjut, penguasaan Tergugat atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo berdasarkan alas hak yang benar sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang masa berlakunya berakhir sampai dengan musim tanam tahun 2024, dengan demikian penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum; Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan tegas Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan dan tuntutan Penggugat yang bertentangan dengan kenyataan yang senyatanya serta bertentangan dengan dalil jawaban Tergugat tersebut diatas;

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



4. Merujuk kepada dalil jawaban Tergugat butir 3 di atas telah terbukti bahwa perjanjian sewa menyewa tanah sengketa antara Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Penggugat) dengan Tergugat dengan objek perjanjian berupa tanah tegal sengketa berdasarkan hukum adalah sah dan telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sahnya perjanjian yang diatur pasal 1320 KUHPerduta, yakni;

Syarat subyektif yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPerduta terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat.
2. kewenangan bertindak.

Sedangkan syarat obyektifnya yakni :

1. Adanya kausa yang diperkenankan/causa yang halal.
2. Obyek tertentu.

Sehingga syarat subyektif dan syarat obyektif dari pasal 1320 KUHPerduta meliputi :

1. Adanya kata sepakat.
2. Kewenangan bertindak.
3. Adanya kausa yang diperkenankan/causa yang halal.
4. Obyek tertentu.

ad.1 Bahwa kata sepakat antara Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Penggugat) dan Tergugat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah tegal objek sengketa dituangkan dalam bentuk tertulis berupa surat perjanjian sewa menyewa lahan tegal tertanggal 10 Juni 2015 dan masa sewa tersebut terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

Selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa uang sewa tanah tegal obyek sengketa yang disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i sampai tahun 2024 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pihak Penggugat tidak beri bagian oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, karenanya Penggugat meminta tambahan uang sewa tanah tegal obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat. Karenanya kwitansi tanggal 06 Agustus 2018 yang ditandatanganngani Penggugat tersebut



merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 10 Juni 2015 yang merupakan bukti sewa tanah tegal sengketa terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

ad.2. Bahwa ketika Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Penggugat) pada tanggal 10 Juni 2015 melakukan perjanjian sewa menyewa tanah tegal objek sengketa dengan Tergugat, usia Bahrawi alias H. Syafi'i dan Tergugat sudah dewasa, sehat jasmani dan sehat rohaninya, serta tidak berada dalam pengampuan, begitu juga ketika pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa uang sewa tanah tegal obyek sengketa yang disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i sampai tahun 2024 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pihak Penggugat tidak beri bagian oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, karenanya Penggugat meminta tambahan uang sewa tanah tegal obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat ternyata pihak Penggugat sudah dewasa, sehat jasmani dan sehat rohaninya, serta tidak berada dalam pengampuan, dengan demikian Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat berwenang untuk membuat dan menandatangani kuwitansi tanda penerimaan uang sewa tanah tegal sengketa dan atau perjanjian sewa tanah tegal sengketa, karenanya perbuatan hukum Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat dalam menyewakan tanah tegal objek sengketa kepada Tergugat adalah sah menurut hukum;

ad.3. Bahwa obyek sewa menyewa yang dilakukan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat sebagai pihak yang menyewakan sedangkan Tergugat bertindak sebagai penyewa dengan obyek sewa berupa tanah tegal obyek sengketa yang mana sebelum tanah tegal obyek sengketa disewa Tergugat secara defacto dan de yure dikuasai oleh Bahrawi alias H. Syafi'i;

Bahwa ketika objek sengketa yang sedang dikuasai dan dimiliki oleh Bahrawi alias H. Syafi'i bersama Penggugat



kemudian disewakan kepada Tergugat yang mana tanah tegal tersebut tidak dalam keadaan sengketa, juga tidak sedang dijadikan sebagai jaminan hutang yang dibebani dengan hak tanggungan. sehingga sewa menyewa tanah tegal obyek sengketa antara Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat yang disewakan kepada Tergugat tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

ad.4. Bahwa obyek sewa menyewa antara Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat yang disewakan kepada Tergugat berupa tanah tegal obyek sengketa yang mana tanah tegal tersebut sampai saat ini dikuasai oleh Tergugat dengan hak sewa sampai dengan berakhirnya hak sewa tersebut pada musim tanam tahun 2024;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka perjanjian sewa menyewa tanah tegal sengketa yang dilakukan Bahrawi alias H. Syafi'i dan Penggugat selaku pemberi sewa dengan Tergugat selaku penyewa telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif syahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara, karenanya terhadap perjanjian sewa menyewa tanah tegal objek sengketa yang sedemikian ini berdasarkan hukum adalah sah;

Berdasarkan uraian diatas maka telah terbukti bahwa sewa menyewa telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan perundang-undangan yang berlaku, karenanya berdasarkan hukum Tergugat merupakan penyewa yang sah atas objek sengketa dan atas hal tersebut akan Tergugat buktikan melalui alat bukti yang sah yang ada pada Tergugat yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya pembuktian;

3. Bahwa, apabila Penggugat mendalilkan telah menguasai objek sengketa sejak menerima hibah wasiat pada tanggal 11 Januari 2009 dari Bahrawi alias H. Syafi'i (kakek Penggugat), maka seharusnya Penggugat menyatakan keberatan pada tanggal 10 Juni 2015 ketika tanah tegal obyek sengketa disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i kepada Tergugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024, dan justru dengan alasan bahwa Penggugat tidak diberi hasil uang sewa tanah tegal oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, maka pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa Penggugat meminta tambahan uang



sewa tanah tegal obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat. Karenanya kwitansi tanggal 06 Agustus 2018 yang ditandatangani Penggugat merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 10 Juni 2015 yang merupakan bukti sewa tanah tegal sengketa terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tanah tegal obyek sengketa ketika Bahrawi alias H. Syafi'i masih hidup yang menguasai secara depacto maupun de yure adalah Bahrawi alias H. Syafi'i atau dengan kata lain ketika Bahrawi alias H. Syafi'i masih hidup pihak Penggugat tidak pernah menguasai tanah tegal objek sengketa; Terlebih lagi lebih lagi berdasarkan fakta bahwa ketika tanah tegal obyek sengketa disewakan kepada Tergugat oleh Bahrawi alias H. Syafi'i ternyata Penggugat juga membubuhkan tanda tangannya sebagai bentuk persetujuan atas perjanjian sewa menyewa tanah tanggal 10 Juni 2015, dan selain Penggugat yang ikut menandatangani kwitansi tersebut adalah Subaida alias Bok Malik (ibu kandung Penggugat) Nurfadila (anak kandung Subaidah alias Bok Malik) sesuai dengan alat bukti surat yang ada ditangan Tergugat yang akan diajukan apabila telah tiba waktu pembuktian;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan Tegas Tergugat menyangkal dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita bukti 1,2,3,4,5,6,7,9,9,10, beserta seluruh dalil tuntutan;

4. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir ke 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut :

Bahwa Tergugat menyewa tanah tegal objek sengketa kepada Bahrawi alias H. Syafi'i pada tanggal 10 Juni 2015 dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) merupakan harga yang wajar pada tahun tersebut, dan sewa menyewa tanah tegal tersebut sampai dengan musim tanam 2024, hal ini sesuai dengan Kwitansi yang ditandatangani oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, Subaidah alias Bok Malik (ibu Penggugat), Nurfadila (anak kandung Subaidah alias Bok Malik) dan Penggugat juga ikut menandatangani kwitansi tersebut;



Bahwa, selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat datang kepada Tergugat menyatakan bahwa uang sewa tanah tegal obyek sengketa yang disewakan oleh Bahrawi alias H. Syafi'i sampai tahun 2024, pihak Penggugat tidak beri bagian oleh Bahrawi alias H. Syafi'i, karenanya Penggugat meminta tambahan uang sewa tanah tegal obyek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan surat tanda terima uang berupa kwitansi yang ditandatangani Penggugat. Karenanya kwitansi tanggal 06 Agustus 2018 merupakan satu kesatuan sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan kwitansi tanggal 10 Juni 2015 yang merupakan bukti sewa tanah sengketa terhitung sejak musim tanam 2015 sampai dengan musim tanam 2024;

Bahwa, berdasarkan uraian diatas telah ditemukan fakta yang tak terbantahkan bahwa Tergugat dalam menguasai tanah sengketa dalam perkara a quo berdasarkan hak sewa dan masa sewa tanah tegal obyek sengketa tersebut berakhir sampai dengan musim tanam tahun 2024;

Berdasarkan hal ikhwal yang terurai diatas, telah terbukti bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan ada cacat tersembunyi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tegal tertanggal 10 Juni 2015 telah terbantahkan dengan alasan karena Penggugat juga ikut menyetujui perjanjian sewa tanah tegal tanggal 10 Juni 2015 untuk musim tanah tahun 2015 sampai dengan musim tanam 2024 hal ini dikarenakan Penggugat ikut menandatangani tanda penerimaan uang (kwitansi) tanggal 10 Juni 2015 dan selain itu pada tanggal 6 Agustus 2018 tanah sampai dengan didatanginya Tergugat dan meminta tambahan uang sewa pada tanggal 6 Agustus 2018 Penggugat minta tambahan uang sewa tanah tegal sengketa kepada Tergugat sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan atas penerimaan uang tersebut Penggugat menandatangani kwitansi tertanggal 6 Agustus 2018;

Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan tegas Tergugat menolak dalil posita Penggugat butir 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 beserta seluruh dalil tuntutan;

5. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dan menyangkal dalil gugatan dan dalil tuntutan Penggugat selain dan yang selebihnya, dan penolakan mana nantinya akan disertai dengan alat bukti yang sah yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya;

Dalam Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersama ini dan dengan hormat, Tergugat Konvensi hendak mengajukan gugat Rekonvensi yakni :

H. Hozairi alias H. Qusyairi, laki-laki, lahir di Bondowoso 06 September 1963, Warga Negara Indonesia, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Tlogosari RT/RW : 004/001, Kecamatan tlogosari, Kabupaten Bondowoso;

Selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi disebut sebagai: Penggugat Rekonvensi;

Dengan ini mengajukan Gugat Rekonvensi melawan :

Abdul Mu'is, tempat dan tanggal lahir Bondowoso, 07 Nopember 1982, alamat Dusun Karangsegon, Desa Gunosari, RT : 010 RW : 002, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso, selanjutnya disebut sebagai: Tergugat Rekonvensi;

Bahwa Gugat Rekonvensi ini diajukan karena adanya kejadian dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil jawaban Tergugat Konvensi sebagaimana terurai diatas, sepanjang ada relevansinya dengan dalil gugat Rekonvensi dengan ini secara mutatis mutandis dijadikan pule sebagai dalil gugat Rekonvensi;
2. Bahwa pada tanggal 28 Januari 2020 Tergugat Rekonvensi telah memasukkan gugatan perdata dalam gugat konvensi di Pengadilan Negeri Bondowoso terdaftar dalam register No. 03/Pdt.G/2020/PN.Bdw. dengan mendudukan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat dalam gugatan Konvensi dengan judul " Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum". dengan tuduhan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 200. 000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai anggota wiraswasta selama Penggugat Rekonvensi sebagai wiraswasta tidak pernah diperiksa dan diputus dalam perkara perdata maupun dalam perkara pidana berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa dalil gugatan konvensi Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo dengan tuduhan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diuraikan dalam dalil

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatan konvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi tersebut dalam kenyataannya dalil tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan penuh kebohongan dan atas gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menyita waktu dan tenaga serta materi berupa biaya perkara (jasa advokat) yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam menghadapi gugatan Tergugat Rekonvensi dan atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sedemikian ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, Karenanya telah berdasar pada hukum apabila Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa kerugian materiel yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi berupa ongkos / jasa advokat dalam menghadapi gugatan konvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan juga Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan ganti rugi immateriil;

Bahwa, untuk kerugian immateriil ini haruslah di perhitungkan dengan kedudukan Penggugat Rekonvensi sebagai wiraswasta yang masih aktif, sehingga sangat wajar apabila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi immateriil dengan perhitungan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

4. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi jumlahnya cukup besar, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon Kepada Pengadilan Negeri Bondowoso melalui Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang sekarang dikuasai Tergugat Rekonvensi terletak di Dusun Karangsegon, Desa Gunusari, RT/RW. 010/002, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso yang dipergunakan sebagai tempat tinggal Tergugat Rekonvensi untuk diletakkan sita jaminan untuk selanjutnya dijual lelang dimuka umum dan hasilnya dipergunakan untuk membayar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa, apabila sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya sebagaimana tersebut dalam dalil posita butir 4 di atas belum mencukupi untuk menutup tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi, dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon dilakukan sita persamaan / penyesuaian (vergelijkende beslag) atas seluruh harta milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang



terdapat di kabupaten Bondowoso ataupun yang diketemukan kemudian hari untuk selanjutnya dijual lelang dimuka umum dan hasilnya dipergunakan untuk membayar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi;

6. Bahwa agar nantinya putusan dalam perkara ini ditaati oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Bondowoso menjatuhkan hukuman kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum pasti;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan Rekonvensi ini;

8. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Bondowoso melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima baik Gugat Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi;
2. Mengabulkan Gugat Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan/penyesuaian atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang sekarang dikuasai Tergugat Rekonvensi terletak di Dusun Karangsegon, Desa Gunusari, RT/RW. 010/002, Kecamatan Tlogosari, Kabupaten Bondowoso yang dipergunakan sebagai tempat tinggal Tergugat Rekonvensi untuk diletakkan sita jaminan untuk selanjutnya dijual lelang dimuka umum dan hasilnya dipergunakan untuk membayar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi;
4. Menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menetapkan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian materiel sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



rupiah) sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan membayar uang ganti rugi yang dituntut Penggugat Rekonvensi terhitung sejak perkara ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Sebagai Subsidair :

Memutuskan lain berdasarkan hukum yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat yang disertai dengan Gugatan Rekonvensi tertanggal 1 April 2020, Kuasa Penggugat memberikan tanggapannya dalam Replik tanggal 8 April 2020 serta ditanggapi kembali oleh Kuasa Tergugat melalui Duplik tanggal 15 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, prinsip dalam pembuktian perkara perdata adalah bahwa siapa yang mendalilkan adanya suatu hak maka ia harus membuktikannya, maka Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di muka sidang telah mengajukan pembuktian sebagai berikut:

I. Bukti Surat Penggugat :

1. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli Tanah milik Penggugat tanggal 20 Mei 2020, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.1177, tanggal 12 April 1976, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Bersama untuk Jual Beli Tanah antara Bok Haji Samsul menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 3 Oktober 1988, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.172, tanggal 14 Januari 1976, diberi tanda bukti P.4;

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



5. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli untuk jual beli tanah tegal antara P.Nisoen Arwi menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 20 Desember 1997, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli untuk jual beli tanah tegal antara Asni Saman menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 2 April 1997, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli untuk jual beli tanah tegal antara Asni Saman menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 9 Oktober 1989, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi sesuai asli Akta Hibah No.0382/2015 dari H.Syafi'l Bahrawi (Pemberi Hibah) kepada Penerima Hibah yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 29 Desember 2015, diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Tanah No.193/JB/III/2013, antara Penjual yaitu Nahrawi dengan Pembelinya yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 26 Maret 2013, diberi tanda bukti P.9;
10. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Tanah No.103/JB/PPAT/II/2014, antara Penjual yaitu Nahrawi dengan Pembelinya yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 7 Januari 2014, diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi sesuai asli Akta Hibah No.66/HB/PPAT/II/2014 dari Bahrawi Alias H.Moh.Safi'i (Pemberi Hibah) kepada Penerima Hibah yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 6 Januari 2014, diberi tanda bukti P.11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.1126, tanggal 15 Juli 1976, diberi tanda bukti P.12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.1077, tanggal 22 Agustus 1976, diberi tanda bukti P.13;
14. Fotokopi sesuai asli, Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.1019, tanggal 10 Agustus 1976, diberi tanda bukti P.14;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, pembelinya Abdul Mu'is (Penggugat) atau Milik Penggugat tanggal 10 Januari 1997, diberi tanda bukti P.15;
16. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No.915, tanggal 20 Juni 1976, diberi tanda bukti P.16;
17. Fotokopi sesuai asli Akta Hibah No.0383/2015 dari H.Syafi'l Bahrawi (Pemberi Hibah) kepada Penerima Hibah yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 29 Desember 2015, diberi tanda bukti P.17;



18. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli untuk jual beli tanah tegal antara B.Remas Sliba menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 10 Desember 1997, diberi tanda bukti P.18;
19. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Jual Beli untuk jual beli tanah tegal antara Suha Saidun menjual tanahnya kepada Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 14 April 1995, diberi tanda bukti P.19;
20. Fotokopi sesuai asli Akta Hibah No.0381/2015 dari H.Syafi'l Bahrawi (Pemberi Hibah) kepada Penerima Hibah yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), tanggal 28 Desember 2015, diberi tanda bukti P.20;
21. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Hibah/Wasiat antara H.Syafi'l al Bahrawi sebagai Pemberi Hibah kepada Penerima Hibah yaitu Abdul Mu'is (Penggugat), pada tanggal 11 Januari 2009, diberi tanda bukti P.21;
22. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat Pernyataan Sewa Menyewa Lahan Tegol antara Ibu Penggugat yaitu Bu Nasib / Bu Malik dengan Tergugat (H.Hozairi) pada tanggal 2 April 2015 untuk sewa selama satu tahun dari tahun 2018 s/d 2019, diberi tanda bukti P.22;
23. Fotokopi sesuai asli Surat Kematian dan Kutipan Akta Kematian atas nama Bahrawi al H.Syafi'i, yang meninggal pada tanggal 30 juli 2018, tertanggal 27 Januari 2020, diberi tanda bukti P.23;
24. Fotokopi sesuai asli Kwitansi Sewa Lahan antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 3 Maret 2010 dari tahun 2012 sampai dengan 2016, diberi tanda bukti P.24;
25. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara Penggugat dengan Tergugat dari tahun 2010 sampai dengan 2018, diberi tanda bukti P.25;
26. Fotokopi sesuai asli Gambar Peta Blok Persil 136, diberi tanda bukti P.26;
27. Fotokopi sesuai asli Gambar Peta Blok Persil 142, diberi tanda bukti P.27;
28. Fotokopi sesuai asli Gambar Peta Blok Persil 136, diberi tanda bukti P.28;

Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti surat tersebut, telah diajukan dengan memenuhi ketentuan tentang bea materai dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P.22 Fotokopi sesuai dengan Fotokopi sehingga dapat diterima sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini;



II. Bukti Saksi-Saksi dari Penggugat :

1. Saksi Amrilla, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yang didapat Penggugat dari Hibah pemberian Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) yaitu sebelah Utara : Kebun Kopi; sebelah Selatan : Pohon Tebu; sebelah Timur : Pohon Tebu; sebelah Barat : Pohon Tebu;
- Bahwa, rumah Saksi sangat dekat dengan tanah sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa, Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi menikah dengan Neneknya Penggugat dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama Subaidah. Subaidah memiliki Suami bernama Baihaki, dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yang pertama bernama Abdul Mu'is (Penggugat) dan yang kedua bernama Nurfadilah;
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan milik Penggugat yang di dapat dari Hibah pemberian Kakeknya Penggugat yang bernama H.Syafi'i Bahrawi;
- Bahwa, Saksi tahu Penggugat mendapatkan Hibah dari Kakeknya tersebut karena Ibu Kandung Penggugat dan Penggugat bercerita langsung kepada Saksi;
- Bahwa, tanah sengketa tersebut di dapat Penggugat dari Hibah pemberian Kakeknya bernama H.Syafi'i Bahrawi , Hibahnya tersebut sekira tahun 2014;
- Bahwa, ketika sudah di Hibahkan oleh Kakeknya Penggugat kepada Penggugat maka sejak itu Penggugatlah yang menguasai dan dahulu Saksi pernah lihat Penggugat menggarapnya ;
- Bahwa, tanah Penggugat ada yang didapat dari Penggugat membeli sendiri ada juga yang di dapat dari pemberian Hibah kakeknya Penggugat;
- Bahwa,Penggugat memiliki banyak tanah di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;



- Bahwa, yang mengerjakan tanah sengketa saat ini yaitu Tergugat, karena tanah sengketa tersebut disewakan oleh Kakeknya Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi kepada Tergugat, disewakan Tergugat sekira kurang lebih 5 (lima) tahun yang lalu sampai dengan sekarang;
- Bahwa, yang memberi tahu Saksi kalau tanah sengketa tersebut disewakan Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) kepada Tergugat yang memberi tahu yaitu Penggugat;
- Bahwa, mengenai uang sewanya Saksi tidak tahu, untuk luas tanah sengketa yang didapat dari hibah dan saat ini disewakan sekira 3 (tiga) hektar dan bentuknya berpetak-petak tidak satu hamparan, dan untuk luas tanah yang disewakan Penggugat kepada Tergugat dari hasil Penggugat membeli sendiri Saksi tidak tahu;
- Bahwa, sebelum disewakan tanaman di atas tanah sengketa berupa tanaman kopi akan tetapi setelah disewakan kepada Tergugat tanamannya diganti oleh Tergugat berupa tanaman tebu;
- Bahwa, tanah sengketa yang disewakan oleh Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) kepada Tergugat setelah tanah tersebut di Hibahkan oleh Kakeknya Penggugat kepada Penggugat, sehingga sewa tanah antara Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) dengan Tergugat tersebut terjadi setelah dihibahkan kepada Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui jika ada perpanjangan sewa tanah terhadap tanah hibah yang disengketakan saat ini yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa, Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) meninggal dunia pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. Saksi Dafir Alias P.Cip Riadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;



- Bahwa, Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa yang didapat Penggugat dari Hibah pemberian Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi);
- Bahwa, rumah Saksi sekarang sudah jauh dari tanah sengketa sekira 20 (dua puluh) kilo dan lain Desa, akan tetapi dahulunya Saksi Warga Desa Gunusari, setelah bercerai dengan istri Saksi tahun 1993 lalu Saksi pindah ke Desa Wonosari sehingga mengetahui riwayat dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa, Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi menikah dengan Neneknya Penggugat dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama Subaidah. Subaidah memiliki Suami bernama Baihaki, dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yang pertama bernama Abdul Mu'is (Penggugat) dan yang kedua bernama Nurfadilah;
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan milik Penggugat yang di dapat dari Hibah pemberian Kakeknya Penggugat yang bernama H.Syafi'i Bahrawi;
- Bahwa, Saksi tahu Penggugat mendapatkan Hibah dari Kakeknya tersebut karena Penggugat bercerita langsung kepada Saksi;
- Bahwa, tanah sengketa tersebut di dapat Penggugat dari Hibah pemberian Kakeknya bernama H.Syafi'i Bahrawi, Hibahnya tersebut sekira tahun 2014 dilakukan dirumah H.Syafi'i Bahrawi dan diketahui oleh Ibu Kandung Penggugat, Nenek Kandung Penggugat (Bu Malik), Adik Kandung Penggugat (Nurfadilah) dan juga ada Perangkat Desa;
- Bahwa, Adik Penggugat bernama Nurfadilah mendapatkan hibah dari Kakeknya yaitu H.Syafi'i Bahrawi berupa tanah seluas 4 (empat) hektar;
- Bahwa, ketika sudah di Hibahkan oleh Kakeknya Penggugat kepada Penggugat maka sejak itu Penggugatlah yang menguasai dan dahulu Saksi pernah lihat Penggugat menggarapnya ;
- Bahwa, tanah Penggugat ada yang didapat dari Penggugat membeli sendiri ada juga yang di dapat dari pemberian Hibah kakeknya Penggugat, antara tanah membeli dengan tanah hibah tersebut jaraknya berdekatan dan luas keseluruhannya tersebut sekira 6 (enam) hektar;
- Bahwa, Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) selain memberikan Hibah berupa tanah juga memberikan Hibah berupa Mobil dan Rumah;



- Bahwa, yang memberi tahu Saksi kalau tanah sengketa tersebut disewakan Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) kepada Tergugat yang memberi tahu yaitu Penggugat akan tetapi siapa yang menyewanya Saksi tidak tahu;
- Bahwa, untuk luas tanah sengketa yang didapat dari hibah dan saat ini disewakan sekira 3 (tiga) hektar dan bentuknya berpetak-petak tidak satu hamparan, dan untuk luas tanah yang disewakan Penggugat kepada Tergugat dari hasil Penggugat membeli sendiri Saksi tidak tahu;
- Bahwa, sebelum disewakan tanaman di atas tanah sengketa berupa tanaman kopi akan tetapi setelah disewakan berupa tanaman tebu;
- Bahwa, tanah sengketa yang disewakan oleh Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) kepada si penyewa setelah tanah tersebut di Hibahkan oleh Kakeknya Penggugat kepada Penggugat, sehingga sewa tanah antara Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) dengan penyewanya tersebut terjadi setelah dihibahkan kepada Penggugat;
- Bahwa, Penggugat tinggal bersama dengan Kakeknya (H.Syafi'i Bahrawi) sejak masih kecil ketika itu Ibunya Penggugat bercerai dengan Bapaknya Penggugat hingga Penggugat Dewasa;
- Bahwa, Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) meninggal dunia pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi Ali Bahri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, Saksi Ali Bahri merupakan Sekretaris Desa Gunusari;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
- Bahwa, asal muasal tanah sengketa berasal dari Petok 572 atas nama Suha Budin, lalu beralih ke Petok 1383 atas nama Bahrawi/H.Syafi'i seluas 891 Da;
- Bahwa, peralihannya sejak tanggal 28 Juni 1960;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu : Sebelah Utara : Berbatasan Persil 155; Sebelah Barat : Berbatasan Persil 299 An.P.Busadi



Saidin; Sebelah Selatan : Berbatasan Persil 397 An. Semina Senawi;
Sebelah Timur : Jalan;

- Bahwa, tanah seluas 361 Da dan seluas 792 Da sebagaimana Akta Hibah atas nama Bahrawi/H.Syafi'i yaitu Kakeknya Penggugat;

- Bahwa, Persil 144 dari B.Sarpa pindah ke 1383 atas nama Bahrawi/H.Syafi'i;

- Bahwa, tanah yang dihibahkan oleh H.Syafi'i kepada Penggugat yaitu tanah yang disengketakan saat ini;

- Bahwa, tanah seluas 618 Da, Persil 181 semula atas nama Durahman beralih kepada P.Mur luas 737 Da lalu di jual kepada Bahrawi/H/Syafi'i;

- Bahwa, tanah-tanah yang dibeli Bahrawi/H.Syafi'i (Kakek Penggugat) tersebut dihibahkan kepada Penggugat menjadi 2 (dua) bagian;

- Bahwa, sekarang tanah sengketa tersebut di sewa oleh H.Hozairi (Tergugat) dan Tergugat yang membayar Pajak SPPT;

- Bahwa, tanah sengketa tersebut juga pernah di Sewa oleh Pak Poniran;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

4. Saksi Anrosi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;

- Bahwa, pada tahun 2006 Penggugat pernah menyewa lahan Saksi Ansori karena tidak ada kecocokan harga akhirnya Saksi Ansori sewakan lahannya tersebut kepada Pak Poniran dan sewa lahan tersebut selesai pada tahun 2010, lalu setelah itu tanah tersebut di jual Saksi Ansori kepada Pak Nahrawi setelah itu tanah tersebut dijual oleh Pak Nahrawi dan dibeli oleh Penggugat;

- Bahwa, pada tahun 2018 ada rame-rame mau membajak tanah lalu ada suruhan dari Tergugat yang bernama Saksi Holis untuk membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk tambahan sewa kepada Penggugat dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2019;



- Bahwa, sewa tanah Tergugat kepada Penggugat sudah berakhir masa sewanya saat ini;
- Bahwa, pada tahun 2012 tanah sengketa tersebut masih dikuasai oleh Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi;
- Bahwa, pada tahun 2012 Saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut disewakan kepada siapa saksi tidak tahu, akan tetapi pada tahun 2015 Tergugat menyewa tanah yang saat ini menjadi sengketa, sewanya kepada Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi);
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat karena menyewa lahannya Penggugat;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu Utara : Berbatasan dengan Jalan; Barat : Berbatasan dengan Jalan; Selatan : Berbatasan dengan Jalan; Timur : Berbatasan dengan Jalan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat cukup dengan pembuktiannya, Tergugat untuk memperkuat dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi, Jawaban maupun Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan pembuktian sebagai berikut:

I. Bukti Surat Tergugat :

1. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Sewa Menyewa Lahan Tegal, yang Menyewakan yaitu Bahrawi/H.Syafi'i dan Penyewanya yaitu H.Qusyairi (Tergugat), pada tanggal 10 Juni 2015, diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Sewa Tanah Tegal Luas 6 Ha, uang sewa sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima oleh H.Syafi'i/Bahrawi dari Tergugat pada tanggal 10 Juni 2015, diberi tanda bukti T.2;
3. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Tambah Uang Sewa Tanah Tegal, uang sewa tambahan sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang diterima oleh Abdul Mu'is (Penggugat) pada tanggal 6 Agustus 2018, diberi tanda bukti T.5;

II. Bukti Saksi-Saksi dari Tergugat :

1. **Saksi Holes**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
- Bahwa, setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik H.Syafi'i Bahrawi dan saat ini tanah sengketa tersebut disewakan oleh H.Syafi'i Bahrawi kepada Tergugat;
- Bahwa, setahu Saksi pada tahun 2012 tanah tersebut pernah disewakan oleh H.Syafi'i Bahrawi kepada Pak Poniran setelah itu sekitar tahun 2015 disewakan kepada Tergugat sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa, setahu Saksi bahwa H.Syafi'i Bahrawi (Kakek Penggugat) pernah ada meminta uang sewa tambahan kepada Tergugat, sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang menerimanya yaitu H.Syafi'i Bahrawi;
- Bahwa, setahu Saksi bahwa H.Syafi'i Bahrawi juga pernah meminta lagi uang tambahan kepada Tergugat Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2015 untuk sewa selama 5 (lima) tahun yaitu dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2024 dan yang mengetahuinya pada saat itu yaitu H.Syafi'i Bahrawi, Bu Malik, Subaidah, Nurfadillah dan penyerahan uang sewa tambahan tersebut dirumah H.Syafi'i Bahrawi;
- Bahwa, pada saat H.Syafi'i Bahrawi meninggal dunia Bu Malik (Anak H.Syafi'i Bahrawi) pernah meminta uang sewa tambahan kepada Tergugat sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk uang sewa tambahan dari tahun 2018 sampai dengan 2019;
- Bahwa, yang menguasai tanah sengketa tersebut saat ini yaitu Tergugat dan ditanami tebu oleh Tergugat akan tetapi sebelum disewakan ditanami kopi oleh H.Syafi'i Bahrawi (Kakek Penggugat);
- Bahwa, rumah yang di tempati Penggugat saat ini yaitu rumah yang dibeli oleh H.Syafi'i Bahrawi (Kakek Penggugat) untuk Penggugat;
- Bahwa, Saksi juga pernah bekerja sama dengan Kakek Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa, Tergugat menyewa tanah yang disengketakan saat ini, menyewanya kepada Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2018;

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau tanah sengketa tersebut ketika disewakan oleh H.Syafi'i Bahrawi (Kakek Penggugat) kepada Tergugat ternyata sudah dihibahkan kepada Penggugat terlebih dahulu;
- Bahwa, Saksi juga tidak tahu kalau Penggugat ada tanah didapat dari Hibah dan di dapat dari Penggugat membeli sendiri terhadap tanah yang disengketakan saat ini;
- Bahwa, untuk sewa tanah sejak tahun 2015 sampai dengan tenggang waktu tahun 2024 Penggugat tidak pernah protes kepada Tergugat;
- Bahwa, setahu Saksi pada umumnya di Desa untuk sewa lahan pertahunnya dalam 1 (satu) hektar tanah jika langsung digarap sebesar Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan jika tidak langsung digarap sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2.Saksi Syamsudin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
- Bahwa, setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik H.Syafi'i Bahrawi dan saat ini tanah sengketa tersebut disewakan oleh H.Syafi'i Bahrawi kepada Tergugat;
- Bahwa, Saksi tahu H.Syafi'i Bahrawi meminta uang sewa tambahan kepada Tergugat sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2015 untuk uang sewa selama 5 (lima) tahun dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2024, dan yang menerimanya yaitu H.Syafi'i Bahrawi bertempat di rumah H.Syafi'i Bahrawi dan yang ada saat itu yaitu Anak dan Cucunya H.Syafi'i Bahrawi, Saksi Holes, Saksi Syamsudin;
- Bahwa, pada saat penyerahan uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ada kwitansinya tetapi dicap jempol bukan tanda tangan;
- Bahwa, pada saat itu tidak ada yang keberatan;
- Bahwa untuk penambahan uang lagi sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) Saksi tidak tahu;



- Bahwa, setahu Saksi pada umumnya di Desa untuk sewa lahan pertahunnya dalam 1 (satu) hektar tanah jika langsung digarap sebesar Rp.4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan jika tidak langsung digarap sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);
 - Bahwa, Saksi juga tidak tahu kalau Penggugat ada tanah didapat dari Hibah dan di dapat dari Penggugat membeli sendiri terhadap tanah yang disengketakan saat ini;
 - Bahwa, Saksi tidak tahu kalau Tanah Sengketa tersebut telah dihibahkan oleh Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) pada tahun 2014 dan disewakan oleh Kakek Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2015 setelah adanya Hibah baru disewakan kepada Tergugat;
 - Bahwa, Saksi tidak tahu jika Tanah Sengketa yang diperoleh dari Penggugat membeli sendiri untuk masa sewanya Tergugat sudah habis;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3.Saksi Abdul Azis, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
- Bahwa, H.Syafi'i Bahrawi dan Subaidah merupakan Kakek dan Nenek Penggugat;
- Bahwa, Penggugat pernah menyuruh saksi untuk meminta uang sewa tambahan sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tahun 2018, akan tetapi yang diberikan Tergugat hanya Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan sewa menyewa tanah yang saat ini menjadi tanah sengketa tersebut antara Kakek Penggugat dengan Tergugat, untuk penambahan uang sewa selama 5 (lima) tahun dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2024 dikarenakan Penggugat tidak mendapatkan bagian dari uang sewa dari Tergugat pada saat pembayaran yang sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Kakek Penggugat;
- Bahwa, pada saat pembayaran penambahan uang sewa tanah yang saat ini menjadi sengketa, Saksi mendapatkan upah sebesar Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);



- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau ada sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2019, akan tetapi tanah yang disewakan tersebut adalah tanah milik Penggugat dari Penggugat membeli sendiri;

- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau masa sewa tersebut sudah habis masa sewanya;

- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau tanah sengketa tersebut ada yang didapat Penggugat dari pemberian Hibah dan ada yang didapat dari Penggugat membeli sendiri;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

4. Saksi Jamil, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan darah maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;

- Bahwa, Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan H.Syafi'l Bahrawi dan Subaidah;

- Bahwa, Saksi mengetahui kalau Penggugat meminta uang sewa tambahan kepada Tergugat sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) karena Saksi diajak oleh Tergugat pada saat penyerahan sejumlah uang tersebut dan untuk pembayaran uang sewa tambahan tersebut ada kwitansinya, yang mengetahuinya pada saat penyerahan tersebut yaitu Pak holes dan Istrinya ;

- Bahwa, uang sewa tambahan tersebut untuk tahun 2019 sampai dengan tahun 2024;

- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau masa sewa tanah Tergugat sudah habis sejak tahun 2019 untuk tanah sengketa yang didapat dari Penggugat membeli sendiri bukan yang didapat dari pemberian Hibah Kakeknya Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;



Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi kemudian masing-masing mengajukan Kesimpulan tanggal 20 Agustus 2015 dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tanah sengketa yang saat ini disewa oleh Tergugat dan yang memberi sewa/menyewakannya yaitu Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi, di mana Penggugat adalah sebagai Penerima Hibah Tanah yang disengketakan saat ini dan yang memberikan Hibah tersebut yaitu Kakeknya bernama H.Syafi'i Bahrawi dengan demikian maka Penggugat memiliki hak atas tanah hibah yang disengketakan saat ini antara Penggugat dengan Tergugat dan juga tanah yang didapat Penggugat dari membeli sendiri yang disewakan Penggugat kepada Tergugat. Tanah yang disewakan baik yang didapat Penggugat dari Hibah maupun yang di dapat Penggugat dari membeli sendiri tersebut saat ini menjadi Tanah Sengketa yang terletak di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab. Bondowoso, dan tanah sengketa tersebut bentuknya berpetak-petak;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana identitas dalam gugatannya memberikan kuasa kepada advokat yang beralamat di Bondowoso, dan Tergugat juga berkedudukan Kabupaten Bondowoso, begitu juga dengan Obyek Sengketa berupa tanah tersebut terletak di Kabupaten Bondowoso, sehingga Pengadilan Negeri Bondowoso memiliki kewenangan untuk mengadili gugatan ini berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 dan perubahannya dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 serta asas *lex rei sitae* yaitu pengajuan gugatan di tempat tinggal atau kedudukan Tergugat;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Eksepsi yang terangkum dalam Jawabannya pada tanggal 1 April 2020 dan Dupliknya pada tanggal 15 April 2020, dan terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat tersebut Kuasa Penggugat juga



telah menyampaikan tanggapannya secara tertulis sebagaimana yang termuat dalam Replik tanggal 8 April 2020, yang untuk selengkapnya tanggapan tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mengajukan Eksepsi mengenai 2 (dua) hal, yaitu:

1. Eksepsi Diskualifikasi in Person.
2. Gugatan Penggugat Kabur adanya (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi Diskualifikasi In Person.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Pertama yang esensinya menyatakan keberadaan Tergugat diatas tanah sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat masih dalam masa sewa yang belum habis masa sewanya dan juga Tergugat masih memiliki hak untuk mengelola dan menguasai tanah objek sengketa tersebut. Bahwa tanah obyek sengketa yang disewakan oleh Tergugat tersebut didapatkan Penggugat dari membeli sendiri maupun didapat dari hibah. Bahwa menurut Tergugat dalam hal ini Penggugat bukan merupakan orang yang punya kedudukan hukum untuk menggugat Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum dan Penguasaan Tanpa Hak terhadap Tanah Sengketa, sehingga pada prinsipnya Gugatan Melawan Hukum dan Penguasaan Tanpa Hak terhadap Tanah Sengketa cukup ditujukan kepada siapa yang dianggap telah menguasai secara nyata dan jelas terhadap Tanah Sengketa tersebut (Vide Putusan MARI No.1072K/Sip/1982);

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi Pertama dari Tergugat haruslah ditolak;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur adanya (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa sebagai salah satu unsur dari adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah adanya Perbuatan Melanggar Hukum. Bahwa menurut Tergugat Gugatan Penggugat tidak jelas mengenai Isi Gugatannya, sebab suatu gugatan



harus memiliki syarat formil yaitu Gugatan harus terang dan jelas.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat untuk Dasar Gugatan Penggugat tidak jelas dan Fakta Hukumnya juga tidak jelas, selain itu isi Petitumnya Penggugat juga tidak jelas dan kabur serta Penggugat juga telah mencampurkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kedua tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum dan Penguasaan Tanpa Hak terhadap Tanah Sengketa, sehingga Dasar Gugatan Penggugat sudah sangat jelas sesuai dengan Fakta Hukum dipersidangan. Objek Tanah Sengketa sudah jelas letaknya yaitu di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso dan Penggugat menggugat Tergugat dalam hal ini karena Tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Penggugat saat ini yang mengelolan dan mengausainya yaitu Tergugat dikarenakan Tergugat menyewa kepada Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi). Sewa itu terjadi setelah pemberian Hibah dari Kakeknya Penggugat kepada Penggugat untuk itu mengenai Petitum (Tuntutan) dari Penggugat juga bersesuaian dengan positanya Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi Kedua dari Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka seluruh Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Gugatannya di atas dan begitupun maksud dan tujuan dari Tergugat adalah sebagaimana dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat dengan mendalilkan hal yang lain serta sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat, maka masing-masing memiliki beban pembuktian yang sama terhadap apa yang didalilkan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil dalam Gugatannya telah mengajukan pembuktian dengan alat bukti berupa surat yang ditandai bukti P.1 sampai dengan P.28 serta keterangan 4 (empat) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan masing-masing bernama Saksi Amrulla, Saksi Dafir Alias P.Cip Riadi, Saksi Ali Bahri, dan Saksi Anrosi sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil dalam jawaban sekaligus Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan pembuktian dengan alat



bukti berupa surat yang ditandai dengan bukti T.1 sampai dengan T.3 serta keterangan 4 (empat) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan masing-masing bernama Saksi Holes, Saksi Syamsudin, Saksi Abdul Azis, Saksi Jamil;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat berupa surat-surat yang di fotokopi dan telah memenuhi ketentuan biaya materai, Majelis Hakim telah mencocokkan dengan aslinya, yang mana apabila terdapat asli dari surat yang di fotokopi tersebut, maka dapat dipergunakan sebagai salah satu pertimbangan dalam memutuskan perkara ini, namun apabila tidak dapat ditunjukkan aslinya untuk dicocokkan dengan yang difotokopi, maka Majelis Hakim akan mengabaikannya dan tidak akan mempergunakannya sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim dapat menarik adanya suatu fakta sebagai berikut:

1. Bahwa, tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut letaknya di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso;
2. Bahwa, Tergugat merupakan penyewa lahan yang saat ini menjadi objek sengketa dan Tergugat sewa kepada Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) setelah adanya Hibah untuk Penggugat dari H.Syafi'i Bahrawi;
3. Bahwa, sewa lahan Tergugat telah habis masa sewanya sejak tahun 2019;
4. Bahwa, Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi menikah dengan Neneknya Penggugat dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama Subaidah. Subaidah memiliki Suami bernama Baihaki, dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yang pertama bernama Abdul Mu'is (Penggugat) dan yang kedua bernama Nurfadilah;
5. Bahwa, tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan milik Penggugat yang di dapat dari Hibah pemberian Kakeknya Penggugat yang bernama H.Syafi'i Bahrawi;
6. Bahwa, tanah sengketa tersebut di dapat Penggugat dari Hibah pemberian Kakeknya bernama H.Syafi'i Bahrawi, Hibahnya tersebut sekira tahun 2014 dilakukan dirumah H.Syafi'i Bahrawi dan diketahui oleh Ibu Kandung Penggugat, Nenek Kandung Penggugat (Bu Malik), Adik Kandung Penggugat (Nurfadilah) dan juga ada Perangkat Desa;
7. Bahwa, luas tanah seluruhnya untuk obyek tanah milik Penggugat yang didapat dari membeli sendiri seluas 3,923 Da, sedangkan untuk obyek tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didapat Penggugat dari pemberian Hibah Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) seluas 2,424 Da. Jadi total seluruh tanah sengketa yang disewa Tergugat saat ini seluas 6,347 Da;

8. Bahwa, Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) meninggal dunia pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim dapat menarik adanya suatu fakta sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat telah menyewa tanah di Desa Gunusari, Kec. Tlogosari, Kab. Bondowoso;

2. Bahwa, Tanah yang disewa oleh Tergugat saat ini menjadi tanah sengketa;

5. Bahwa, Tergugat menyewa tanah sengketa tersebut seluas 6 hektar yang pertama pada tanggal 2 April 2015 akan tetapi untuk pengelolaan sewa tanah tahun 2018, 2019 menyewanya dengan Bu Malik atau Nenek Penggugat;

6. Bahwa, Tergugat menyewa tanah sengketa tersebut diperpanjang lagi pada tanggal 10 Juni 2015 akan tetapi untuk pengelolaan sewa tanah dari tahun 2019 s/d 2024 menyewanya kepada Kakek Tergugat (H.Syafi'i Bahrawi) dan uang yang diterima oleh H.Syafi'i Bahrawi dari Tergugat sebanyak Rp.50.000.000,00; (lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa, Tergugat menyewa tanah sengketa milik Penggugat yang didapat Penggugat dari membeli, untuk dikelola Tergugat sejak tahun 2012 s/d 2018 dengan uang sewa yang dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 3 Maret 2010 dan juga ada tambahan uang sewa sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 6 Agustus 2018;

8. Bahwa, Tanah Sengketa yang disewakan Tergugat merupakan Tanah Hibah dan Tanah milik Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Amrulla, Saksi Dafir Alias P.Cip Riadi, Saksi Holes, Saksi Syamsudin di bawah sumpah di persidangan telah memperkuat bukti dari Penggugat bahwa telah terjadi sewa tanah antara Tergugat dengan Kakek Penggugat bernama H.Syafi'i Bahrawi, dan lokasi tanah tersebut terletak di Desa Gunusari, Kec. Tlogosari, Kab. Bondowoso dengan luas tanah yang disewakan terhadap Tergugat seluas 6,347 hektar. Dan sewa tanah yang saat ini menjadi sengketa dilakukan antara

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kakek Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) dengan Tergugat setelah adanya Hibah yang diberikan oleh H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat selaku Cucunya pada tahun 2014, 2015 yang terdapat pada bukti P.8, P.11, P.12, P.20 yang merupakan bukti berupa Akta Hibah dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat, sehingga terjadinya sewa tersebut setelah adanya pemberian Hibah dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat dan diperkuat lagi dari keterangan Saksi Ali Bahri yang menjabat sebagai Sekretaris Desa menunjukkan Buku C Desa untuk memperlihatkan dan mencocokkan Petok dan Persil serta Nama Pemilik yang ada di Buku C Desa, ternyata bersesuaian setelah di cocokkan;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Jual Beli terhadap bukti P.1, P.3, P.5, P.6, P.7, P.9, P.10, P.15, P.18, P.19, yang dilakukan oleh Penggugat pada saat Penggugat masih belum cakap usianya maka dalam hal ini jika tidak ada pihak/ahli waris yang tidak setuju atau dalam kata lain setuju semua dan tidak ada yang mempermasalahkannya maka Akta Jual Beli tersebut tidak batal dan sah menurut hukum. Dan dalam hal ini Tergugat bukanlah Ahli Waris dari H.Syafi'i Bahrawi dan juga bukan sebagai orang yang menjual ataupun membeli tanah dari Penggugat, untuk itu Tergugat tidak ada kewenangannya untuk mempermasalahkan kepemilikan tanah sengketa tersebut. Karena Tergugat adalah sebagai seorang penyewa saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik dari kedua belah pihak berpekar, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan sebidang tanah yang terletak di Desa Gunusari, Kec.Tlogosari, Kab.Bondowoso dengan identitas kepemilikan berupa: Surat Pernyataan Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 20 Mei 1990 bukti P.1, Surat Pernyataan Bersama Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tertanggal 3 Oktober 1988 bukti P.2, Surat Pernyataan Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 20 Desember 1997 bukti P.5, Surat Pernyataan Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 2 April 1997 bukti P.6, Surat Pernyataan Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 9 Oktober 1989 bukti P.7, Akta Hibah No.0382/2015 dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat bukti P.8, Akta Jual Beli Tanah No.193/JB/III/2013 atas nama milik Penggugat bukti P.9, Akta Jual Beli Tanah No.103/JB/PPAT/II/2014 atas nama milik Penggugat bukti P.10, Akta Hibah Tanah atas nama Penggugat No.66/HB/PPAT/II/2014 bukti P.11, Surat Pernyataan Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 10 Januari 1997 bukti P.15, Akta Hibah No.0383/2015 dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat bukti P.17, Akta Jual Beli Tanah atas nama milik Penggugat tanggal 10 Desember 1997 bukti P.18, Surat Pernyataan

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Jual Beli Tanah atas nama Penggugat tanggal 14 April 1995 bukti P.19, Akta Hibah No.0381/2015 dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat tanggal 28 Desember 2015 bukti P.20, Akta Hibah dari H.Syafi'i Bahrawi kepada Penggugat tanggal 11 Januari 2009 bukti P.21, yang oleh Penggugat diakui sebagai harta didapat dari membeli sendiri dan juga didapat dari Hibah pemberian Kakeknya (H.Syafi'i Bahrawi), sementara oleh Tergugat sebagai Penyewa merasa belum selesai masa Sewanya sehingga Tergugat merasa masih memiliki hak untuk pengelolaan tanah Sewa tersebut dan Tergugat sewa kepada Kakek Kandungnya bernama H.Syafi'i Bahrawi, sewa tanah tersebut terdapat pada bukti P.22, P.24, P.25, dan sewa tersebut dilakukan pada saat setelah Kakeknya Penggugat (H.Syafi'i Bahrawi) memberikan Hibah kepada Penggugat pada tahun 2014 dan tahun 2015;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka demi sistematisasi pertimbangan hukum, yang harus dibuktikan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah sengketa tersebut?
2. Apakah Sewa Menyewa yang dilakukan oleh Tergugat sah secara hukum?

Menimbang, bahwa dengan demikian maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu " Apakah Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah sengketa tersebut ? "

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yaitu Saksi Amrulla, Saksi Dafir Alias P.Cip Riadi, Saksi Ali Bahri, Saksi Anrosi di bawah sumpah di persidangan telah memperkuat bukti surat mengenai kepemilikan tanah yang dimiliki Penggugat saat ini menjadi tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, Perjanjian Jual Beli diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara dalam hal ini Penggugat melakukan Jual Beli dengan terang dan tunai (ada barang yang akan dibeli dan ada uang tunai yang akan dibayar). Dalam hukum adat juga terdapat "Jual Beli Tanah Lepas" yang artinya penyerahan tanah kepada pihak pembeli dengan pembayaran harga secara tunai dan hak milik atas tanah tersebut berpindah tangan kepada pembeli untuk seterusnya. Transaksi Jual Beli tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat sehingga dapat dipastikan transaksi tersebut tidak melanggar ketentuan dan hukum yang berlaku, sehingga jual beli tersebut sah menurut hukum. Bahwa, Akta Jual Beli Tanah atas nama Penggugat yang terdapat pada bukti surat Penggugat telah dibuat dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang



sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selain Penggugat mendapatkan tanah dari hasil membeli sendiri juga mendapatkan tanah dari Hibah pemberian Kakeknya (H.Syafi'i Bahrawi). Dalam hal untuk pemberian tanah yang didapat secara Hibah menurut Pasal 1666 Ayat 1 KUHPdata yaitu suatu persetujuan dimana si penghibah pada waktu hidupnya dengan cuma-cuma atau sukarela dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah. Dalam hal ini mengenai obyek sengketa tanah baik yang didapat Penggugat dari membeli sendiri maupun didapat dari Hibah semuanya dibuat di hadapan PPAT dan ada Akta PPAT sehingga telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian Penggugat menerima Hibah tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan " Apakah Sewa Menyewa yang dilakukan oleh Tergugat sah secara hukum?

Menimbang, bahwa untuk tanah sengketa yang di dapat Penggugat dari Hibah Kakek Penggugat mengenai perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan antara Tergugat dengan Kakek Penggugat (H.Syahrawi Bahrawi) pada saat setelah terjadinya Hibah yaitu tanah sengketa tersebut diberikan Kakek Penggugat (H.Syahrawi Bahrawi) kepada Penggugat sejak tanggal 6 Januari 2014 bukti P.11, sedangkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat dengan Kakek Penggugat berdasarkan bukti T.1, T.2 pembayarannya dilakukan pada tanggal 10 Juni 2015 sehingga Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak sah dikarena sudah beralih kepemilikan yaitu milik Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yang didapat Penggugat dari membeli sendiri berdasarkan bukti P.22, P.24, P.25 , dan Bukti T.3 sudah berakhir masa sewanya di tahun 2018 bukti P.25, selain itu juga untuk bukti T.1 dan T.2 yaitu bukti Kwitansi dan penerimaan uang sewa menyewa dilakukan dengan cap jempol bukan tanda tangan sehingga dalam hal ini berdasarkan Pasal 1847 KUHPdata jika cap jempol maka harus di bubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk mengetahui si pembubuh cap jepol atau telah diperkenalkan kepadanya siapa si pembubuh cap jempol, untuk itu bukti T.1, dan T.2 dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat sampai saat ini mengelola dan menguasai tanah sengketa tersebut menurut Majelis Hakim adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pengertian Sewa Menyewa tersebut terdapat pada Pasal 1548 KUHPerdara, dan juga Perjanjian Sewa Menyewa harus memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka menurut Majelis Hakim, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk Surat Pernyataan Hibah Wasiat yang diberikan oleh Kakeknya yaitu Bahrawi Alias H.Syafi'i kepada Penggugat dan juga untuk Akta dan Surat Pernyataan Jual Beli Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 2 dan nomor 3, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat nomor 2 dan nomor 3 dikabulkan maka untuk itu petitum Penggugat nomor 4 juga dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai pelaksanaan pengikat pernyataan sewa dibawah tangan yang dibuat oleh Tergugat dengan Almarhum Bahrawi Alias H.Syafi'i tertanggal 10 Juni 2015 adalah tidak sah untuk itu petitum Penggugat nomor 5 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat nomor 5 dikabulkan maka dengan demikian petitum Penggugat nomor 6 juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat nomor 2 dan petitum Penggugat nomor 3 dikabulkan serta Tergugat juga tidak dapat menguatkan dalil-dalilnya Tergugat baik dari keterangan saksi maupun bukti surat dari Tergugat sehingga keberadaan Tergugat menguasai tanah sengketa saat ini tanpa adanya alas hak yang sah dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum maka petitum Penggugat nomor 7 juga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), menurut pendapat Majelis Hakim terhadap tuntutan tersebut dengan bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 78K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 yang kaedah hukumnya berbunyi : *dalam tuntutan pembayaran ganti rugi didalam suatu gugatan, pihak penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya secara terperinci dengan alat-alat bukti yang sah, bila tidak dibuktikan gugatan/tuntutan demikian harus ditolak*, bahwa fakta dipersidangan Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat maupun saksi, mengenai tuntutan secara terperinci tentang adanya dan besarnya biaya-biaya yang telah dikeluarkan dan kerugian

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



immateriil yang dideritanya, oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam hal tuntutan ganti kerugian pada petitum Penggugat nomor 8 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat nomor 9 yang meminta agar sah dan berharga sita jaminan dan atau sita tahan terhadap surat-surat perjanjian sewa yang ada ditangan Tergugat harus ditolak, karena selama pemeriksaan perkara ini Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan di Persidangan dan Pengadilan Negeri Bondowoso;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mengajukan untuk menyatakan Putusan Perkara ini dijalankan walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat bahwa Majelis Hakim dengan mengacu dan memperhatikan ketentuan kepada syarat-syarat yang dimaksud dalam Surat Edaran mahkamah Agung No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan ketentuan Pasal 180 yat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG serta pasal 332 RV sebagai syarat suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu yaitu adanya surat yang sah yang menurut peraturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, ada putusan hukum terlebih dahulu dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, jika dikabulkan gugatan terlebih dahulu, dan dalam perselisihan hak milik dengan demikian majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Normatif yang telah diatur tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat nomo 10 haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas untuk itu petitum Penggugat nomor 11 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum mengenai biaya perkara, Majelis Hakim masih akan mempertimbangkan gugatan Rekonvensi yang nantinya pertimbangan tersebut akan berpengaruh mengenai kepada siapa biaya perkara ini harus dibebankan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian, dan ditolak untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;



Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, Eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan Putusan terhadap Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta uang ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan dalam Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Konvensi harus mempunyai pertautan, hubungan dasar hukum dan kejadian yang relevan dengan Gugatan Rekonvensi ;
- Hubungan pertautan ini harus erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu Proses Putusan (M.Yahya Harahap,S.H.) Dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” (Penerbit Sinar Grafika, hal 475) ;

Bahwa dalam uraian pertimbangan Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menempati atau menguasai tanah objek sengketa tanpa memiliki alas hak karena masa sewa telah habis dan sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Kakek Penggugat Konvensi yaitu H.Syafi'i Bahrawi dilakukan setelah adanya Hibah pemberian H.Syafi'i Bahrawi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah terhadap tanah obyek sengketa tersebut, maka terhadap Gugatan Rekonvensi haruslah ditolak ;

DALAM KONVENSI / REKONVENSI



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan Gugatan Rekonvensi ditolak maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, 1457 KUHPerdata, Pasal 1548 KUHPerdata, Pasal 1666 Ayat (1) KUHPerdata, Pasal 1847 KUHPerdata, Pasal 181 HIR , Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah menurut Hukum semua Surat Pernyataan Hibah Wasiat dari almarhum Bahrawi Alias H.Syafi'i kepada Penggugat;
3. Menyatakan Sah terhadap Akta dan Surat Pernyataan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengerjakan dan menguasai objek sebagaimana yang tertera dalam Surat Pernyataan Hibah Wasiat dan Surat Jual Beli, tanpa beban apapun, segera setelah Putusan ini di ucapkan dan bila mana perlu dengan bantuan alat negara yaitu Polisi;
5. Menyatakan tidak sah pelaksanaan pengikatan pernyataan sewa dibawah tangan yang dibuat oleh Tergugat dengan almarhum Bahrawi Alias H.Syafi'i tertanggal 10 Juni 2015;
6. Memerintahkan kepada Tergugat terhadap Perjanjian Sewa tertanggal 10 Juni 2015, tersebut untuk tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian tersebut;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi keputusan dalam perkara ini;
9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi / Dalam Rekonvensi :

Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.581.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso, pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2010 , oleh Kami, Indah Novi Susanti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Masridawati., S.H. dan Daniel Mario, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw tanggal 28 Januari 2020, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Affandi, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Masridawati., S.H.

Indah Novi Susanti, S.H., M.H.

Daniel Mario, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Affandi, S.H.

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Bdw



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp.	30.000,00;
2. ATK	:	Rp.	50.000,00;
3.....P	:	Rp.	415.000,00;
anggilan			
4.....P	:	Rp.	30.000,00;
NBP Panggilan.....			
5.....B	:	Rp.	20.000,00;
iaya Penggandaan Gugatan			
6.....B	:	Rp.	20.000,00;
iaya Sumpah.....			
7. Biaya PS.....		Rp.	1.000.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp.	10.000,00;
9. Materai.....		Rp.	6.000,00;
Jumlah	:		<u>Rp.1.581.000,00;</u>
			(satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah)