



**PUTUSAN**  
**Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**YUDDI SUSANTO**, beralamat di Dusun Krajan RT.01 / RW.02, Desa / Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Supriarno, S.H.,M.H., Advokat pada Kantor Advokat “PRIARNO & REKAN”, berkantor di Jalan Jati Nomor 54 Kota Blitar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar Nomor: 220 / SK / 2018 tanggal 23 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n :

1. **KANAPI**, beralamat di RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **FACHRUL IGA TAUFIK**, beralamat di RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **MUJIATIN**, beralamat di RT.04/ RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah melihat surat-surat bukti;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berpekara;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 23 Agustus 2018 dalam Register Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada awalnya hubungan Penggugat dan Tergugat 1 adalah hubungan tawar menawar jual beli tanah dan bangunan, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat 1 sebagai pemilik dan penjual berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 717 Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor : 00012/Purworejo /2015;
2. Bahwa pada akhirnya jual beli tersebut terjadi dan disepakati, dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat 1 menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sulin, S.H., M.Kn untuk dibuatkan akta jual beli;
3. Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuatkan dengan Nomor : 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 1 secara sah dihadapan PPAT tersebut;
4. Bahwa kemudian Akta Jual Beli tersebut diteruskan oleh PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar untuk membaliknamakan kepemilikan tanah dari Tergugat 1 kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 717, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo/2015;
5. Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut berada di Desa Purworejo Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar dengan berbatasan:
  - sebelah utara sungai;
  - sebelah selatan jalan desa;
  - sebelah timur tanah milik Pak Sugeng;
  - sebelah barat tanah milik Mugit;
6. Bahwa akhirnya Sertifikat Hak Milik No. 717 tersebut kepemilikannya beralih menjadi milik / atas nama Penggugat;
7. Bahwa sebenarnya obyek jual beli tersebut telah diserahkan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat sebagaimana Pasal 1 Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tersebut;
8. Bahwa akan tetapi Tergugat 1 ternyata tidak bersedia menyerahkan / mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya tersebut;
9. Bahwa pada tanggal akhir Nopember 2017 Penggugat mendatangi Tergugat secara baik-baik supaya segera menyerahkan / mengosongkan tanah dan bangunan, namun Tergugat 1 sudah tidak berada di obyek jual beli, namun Penggugat ditemui oleh Tergugat 2 yang ternyata anak kandung Tergugat 1 sebagai yang menempati obyek jual beli dan keduanya tidak bersedia menyerahkan / mengosongkan, maka Penggugat

Halaman 2 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan somasi pertama secara lisan agar keduanya menyerahkan / mengosongkan obyek tersebut;

10. Bahwa oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mengindahkan permintaan dan somasi pertama Penggugat, maka pada pertengahan Januari 2018 Penggugat meminta/mensomasi kedua kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk segera menyerahkan/mengosongkan tanah dan bangunan;
11. Bahwa akhirnya Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 23 Pebruari 2018 yang ternyata dalam persidangan ada Pihak lain yaitu Tergugat 3 yang ternyata masih sebagai istri sah Tergugat 1 yang juga menguasai/tinggal di obyek sengketa tersebut, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt dinyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak yaitu Tergugat 3 yang tidak dijadikan pihak Tergugat;
12. Bahwa akan tetapi hingga gugatan ini disampaikan tidak ada etiket baik dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 maupun Tergugat 3 untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat 1 sebagaimana Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sulin, S.H., M.Kn Nomor : 084/2016 tanggal 01 Maret 2016;
3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor 717, nama yang berhak: Yuddi Susanto, tgl lahir : 15-05-1961, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo /2015;
4. Menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 717, nama yang berhak: Yuddi Susanto, tgl lahir : 15-05-1961, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo /2015;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 serta Tergugat 3 untuk menyerahkan tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sulin, S.H., M.Kn Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 717, nama yang berhak:

Halaman 3 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yuddi Susanto, tgl lahir : 15-05-1961, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo /2015 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun juga;

6. Menetapkan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voobar bijvoorad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat 1, atau Tergugat 2, maupun Tergugat 3 atau pihak lain;
7. Menghukum Para Tergugat masing-masing untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 250.000,- setiap harinya bila tidak melaksanakan putusan Majelis Hakim terhitung sejak putusan dijatuhkan;
8. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

## A T A U

Bila Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q Majelis Hakim berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir dipersidangan diwakili oleh Kuasanya yaitu Supriarno, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2018, sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak yang berpekarra melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum. Hakim Pengadilan Negeri Blitar sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt, tanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2018 upaya perdamaian melalui Mediasi tersebut tidak berhasil atau gagal;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 6 November 2018 yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa saya tidak pernah tawar menawar jual beli tanah kepada Penggugat yang bertindak atas nama Yuddi Susanto yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 001/002, Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung, bahkan saya tidak pernah menerima

Halaman 4 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



uang dari Penggugat uang bertindak atas nama Yuddi Susanto, kalau memang Penggugat (Pembeli) merasa ada hubungan tawar menawar dengan Tergugat (Penjual) maka pasti ada transaksi jual beli, oleh karena itu kalau Penggugat (Pembeli) merasa melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat (Penjual) mohon kepada Penggugat (Pembeli) untuk menunjukkan bukti transaksi jual beli (kwitansi) tersebut;

2. Bahwa saya pada waktu penandatanganan di hadapan Notaris, tentang perubahan Hak Milik Sertipikat dari nama saya Kanapi menjadi Yuddi Susanto. Saya tidak menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi saya dijemput oleh Ibu Seliana di Jalan Melati Kota Blitar dan terus diajak ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya saya tidak diberi waktu untuk membaca dan tidak dibacakan dihadapan saya, dan seakan-akan ada tekanan atau rekayasa kepada saya untuk menandatangani;
3. Pada waktu sebelum penandatanganan di Notaris saya tidak diberi kesempatan untuk membaca atau dibacakan di hadapan saya isi surat tersebut, sehingga saya tidak tahu dan tidak mengerti akan maksud dan isi dari surat tersebut, bahkan yang menyuruh dan yang membalikkan lembaran surat yang saya tanda tangani adalah Penggugat, seandainya saya mengerti akan isi surat tersebut, maka saya tidak akan menandatangani karena saya merasa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun baik kepada orang lain maupun kepada Penggugat;
4. Pada waktu Penggugat mendatangi rumah saya, Penggugat pernah bilang bahwa tanah dan bangunan saya pernah dibeli oleh Penggugat yang bertindak atas nama Yuddi Susanto yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 001/002, Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung seharga Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dari Ibu Seliana itu adalah bohong;
5. Pada waktu Penggugat mendatangi rumah saya, Penggugat juga pernah memperlihatkan selebar kwitansi pembelian tanah yang katanya pembelian Penggugat dari Ibu Seliana, dan akan saya baca namun tidak boleh oleh Penggugat dan cuma diperlihatkan dari jarak kurang lebih 1 meter, kalau memang saya melakukan tawar menawar jual beli tanah kepada Ibu Seliana, tolong ditunjukkan bukti pembelian/kwitansi pembayarannya tersebut;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Mengapa saya harus menyerahkan / mengosongkan tanah dan bangunan milik saya dan isteri saya, sedangkan saya tidak pernah tawar menawar jual beli baik kepada orang lain maupun kepada Penggugat yang bertindak atas nama Yuddi Susanto yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 001/002, Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung;

Demikianlah pembelaan saya atas gugatan penyerahan tanah dan bangunan obyek jual beli yang disampaikan oleh Penggugat Priarno dan Rekan-Rekan yang bertindak atas nama Yuddi Susanto yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 001/002 Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung dan saya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q Majelis Hakim untuk menerima pembelaan saya ini guna menjatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 7 November 2018 yang isinya sebagai berikut:

### JAWABAN ATAS POKOK GUGATAN

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Berdasarkan Gugatan pertama, gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt, gugatan tersebut merupakan guggatan barang asal milik Sdr. Kanapi dengan Letter C Nomor 2383 a.n Suparno Nomor persil 120 klas DI seluas 600 m2, berlokasi di Dusun Purworejo RT. 05 RW. 01 (Hal tersebut juga dikemukakan oleh Penggugat secara tertulis di dalam Replik Penggugat tanggal 3 Mei 2018 Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt) sedangkan asset kami berada di Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin Nomor persil 148 klas DI seluas 1350 m2 berlokasi di Dsn. Gendong RT. 04 RW. 08 dan Letter C tsb (3546) merupakan turunan / pencatatan dari letter C Nomor 677 a.n Suparno. Jadi, antara Letter C 2383 dengan 3546 tidak ada kaitannya baik dari lokasi, luas tanah, dan nomor persil jelas berbeda, jadi dapat disimpulkan gugatan ini adalah gugatan yang tidak mendasar;
3. Apabila Sertifikat 717 itu berdasarkan barang asal letter C 2383, maka seharusnya setelah menjadi Sertifikat menggunakan Letter C 2383 bukan menggunakan Letter C 3546, yang jelas antara letter C 2383 dengan 3546 tidak ada kaitannya;
4. Berdasarkan Pasal 36 ayat 1 UU perkawinan bahwa dalam proses peralihan hak harus menggunakan / melalui persetujuan suami / istri jadi

Halaman 6 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt



antara suami maupun istri tidak dapat dikesampingkan dalam proses peralihan hak, tetapi disini jelas istri (Sdri. Mujiatin) telah dikesampingkan hak-haknya;

Apabila dalam hal ini Penggugat menyatakan jual beli menggunakan notaris, notaris pun seharusnya meminta persetujuan istri dengan membubuhkan tanda tangan istri di Akta Jual Beli, akan tetapi disini yang terjadi tidak menggunakan persetujuan istri, dan ini jelas mulai dari kantor desa sampai dengan notaris, patut diduga bahwa sudah ada rekayasa secara masif guna peralihan hak atas asset kami;

Dan pada tanggal 16 Desember 2014 Sdri. Mujiatin telah melaporkan kepada pihak Pemerintah Desa Purworejo bahwa tanah tersebut masih berbentuk Letter C dengan Nomor 3546 an. Hanafi Mujiatin dan tanah tersebut tidak dapat dipindah tangankan, dijual belikan maupun dijaminkan tanpa sepengetahuan (Sdri. Mujiatin) karena tanah tersebut masih dalam sengketa dan proses pelaporan ini jauh sebelum Sertifikat Nomor Hak Milik 717 diterbitkan di Blitar, tanggal 19 November 2015;

5. Di dalam sidang Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt terbukti bahwa surat dari Penggugat tidak sama dengan aslinya yaitu buku nikah yang terdapat coretan mengganti nama Hanafi menjadi Kanapi, dari situ pun dapat dinilai bahwa banyak rekayasa yang terjadi di dalam perkara ini;
6. Penggugat dalam persidangan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt menyatakan bahwa itu adalah barang asal akan tetapi Penggugat tidak dapat memberikan alat bukti baik alat bukti saksi maupun alat bukti tertulis yang menyatakan itu adalah barang asal;
7. Di dalam persidangan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN.Blt Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah yang dimaksud dengan jelas;  
Ditambah lagi dalam gugatan ini (No.Reg. 95/Pdt.G/2018/PN.Blt) Penggugat menerangkan bahwa batas-batasnya adalah sbb:

- Sebelah utara Sungai;
- Sebelah selatan jalan desa;
- Sebelah timur tanah milik Pak Sugeng;
- Sebelah barat milik Mugit;

Batas batas yang di uraikan Penggugat di atas adalah Salah.

Batas batas yang benar adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara Sungai;
- Sebelah selatan jalan desa;
- Sebelah timur tanah milik Boiran Letter C Nomor 3545;



- Sebelah barat milik Solikah Letter C Nomor 3547;

Jadi, jelas terdapat banyak kejanggalan di dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Mohon kepada Majelis Hakim agar Sertifikat Nomor Hak Milik 717 itu ditetapkan untuk dicabut, dibatalkan dan dikembalikan kepada hak-hak sesuai prosedur;
3. Bahwa gugatan itu:
  - a. Salah sasaran, karena berdasarkan gugatan pertama Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt itu adalah gugatan barang asal, sedangkan yang digugat tidak ada kaitannya dengan barang asal;
  - b. Gugatan itu melawan hukum, karena berdasarkan gugatan pertama Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt objek yang dijadikan sebagai dasar gugatan adalah barang asal Letter C Nomor 2383 tetapi setelah menjadi Sertifikat Nomor Hak Milik 717 menggunakan Letter C Nomor 3546;
4. Mohon kepada Majelis Hakim untuk meneliti ulang berkas berkas perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt guna menimbang dan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Blitar c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon menjatuhkan putusan yang bijaksana sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku;

Catatan:

Disini turut kami lampirkan pula gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt dan Petikan Putusan guna memperjelas bahwa:

1. Antara gugatan No.Reg.95/Pdt.G/2018/PN.Blt dengan gugatan No. 19/Pdt.G/2018/PN.Blt gugatan dengan pokok permasalahan yang sama.
2. Guna menimbang dan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 21 November 2018 yang telah dicatat seluruhnya dalam Berita Acara Persidangan dan untuk singkatnya dinyatakan dimuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 4 Desember 2018, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal

*Halaman 8 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Desember 2018 yang telah dicatat seluruhnya dalam Berita Acara Persidangan dan untuk singkatnya dinyatakan dimuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sulin S.H.,M.Kn. Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Tanjung Nomor 297 Sanankulon Kabupaten Blitar, diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik, Nomor: 717 tanggal 19 November 2015, luas 2.094 M2, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo/2015 tanggal 25-03-2015, atas nama pemegang hak Yuddi Susanto, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, diberi tanda **P-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 dan P-2 telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga menurut hukum telah memenuhi persyaratan sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Kanapi, yang menyatakan bahwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan kepada siapapun sebagaimana yang tertera pada buku Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.I-1**;
2. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Seliana, yang menyatakan bahwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan milik Saudara Kanapi / Hanafi Mujiatin kepada Sdr Yuddi Susanto yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT.01/RW.02, Desa Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung, diberi tanda **T.I-2**;
3. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 10 Juli 2018 atas nama Mohamad Zaini, selaku mantan Sekretaris Desa Purworejo, yang menyatakan bahwa telah keliru dalam membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 68/043.024/2009 yang dijadikan sebagai dasar pembuatan Sertipikat Nomor 717, diberi tanda **T.I-3**;
4. Foto copy Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.I-4**;

Halaman 9 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Letter C Nomor 677 a.n Suparno, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo Kec. Sanankulon Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.I-5**;
6. Foto copy Letter C Nomor 2383 a.n Suparno, yang termuat dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 68/043.024/2009 yang dijadikan sebagai dasar pembuatan Sertifikat Nomor 717, diberi tanda **T.I-6**;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP: 35.05.150.004.029.0013.0, tanggal 03 Januari 2017, atas nama Hanafi Mujiatin, letak di Dusun Gendong RT.04/RW.04 Purworejo Blitar, diberi tanda **T.I-7**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga menurut hukum telah memenuhi persyaratan sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **SUWARNO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah Kepala Desa Purworejo dan menjabat sebagai Kepala Desa Purworejo sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang menggantikan Kepala Desa sebelumnya yang bernama H. Sukron;
  - Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh kedua belah pihak, yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang luasnya..... (saksi tidak tahu), dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Sungai Lahar;
    - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Sugeng;
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa Purworejo;
    - Sebelah Barat : .....(saksi tidak tahu);
  - Bahwa setahu saksi tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut asalnya milik Ibu Solikah dan Suparno, kemudian sekitar tahun 2000-an (sebelum saksi menjabat Kepala Desa) tanah sengketa dibeli oleh Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III);
  - Bahwa ketika membeli tanah sengketa tersebut Tergugat I dan Tergugat III berstatus sebagai suami isteri;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa diperoleh Tergugat I dan Tergugat III dengan cara membeli dari Suparno setelah diberitahu oleh M. Zaini (Mantan Sekretaris Desa Purworejo) pada tahun 2017;

Halaman 10 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang ini tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut dikuasai dan ditempati oleh Mujiatin (Tergugat III) dan anaknya yang bernama Fahrul Iga (Tergugat II);
- Bahwa saksi mendengar kalau sekarang ini Tergugat I tidak tinggal di rumah (obyek sengketa) dan sekarang ini Tergugat I bertempat tinggal di Lodoyo;
- Bahwa saksi mengetahui terjadi sengketa antara Yuddi Susanto (Penggugat) dengan Hanafi (Tergugat I) masalah hutang piutang yang mana Tergugat I mempunyai hutang pada Penggugat yang beralamat di Tulungagung dengan jaminan berupa Sertipikat tanah milik Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah menjadi saksi dalam perkara perdata gugatan sebelumnya yakni perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Blt;
- Bahwa yang saksi mendengar awalnya Tergugat I meminjam uang di Bank Ullam Lodoyo dengan pinjaman sebesar Rp. 37.000.000,00 (tiga puluh tujuh rupiah) dengan menjaminkan Sertipikat tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) dan karena saat itu Tergugat I tidak mampu membayar pinjamannya di Bank Ullam sehingga Tergugat I meminta bantuan melalui temannya Tergugat I yang bernama Seliana yang beralamat di Tulungagung dan selanjutnya Seliana memperkenalkan Tergugat I dengan Penggugat guna menebus sertipikat milik Tergugat I yang dijaminkan di Bank Ullam;
- Bahwa selanjutnya Penggugat menebus sertipikat milik Tergugat I pada Bank Ullam dan selanjutnya Penggugat membawa sertipikat tersebut sebagai jaminan pinjaman Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa tidak berselang lama Penggugat bersama dengan Tergugat I dan Seliana bertemu di Notaris / PPAT Sulin,S.H.,M.Kn yang beralamat di Sanakulon dan saat itu Tergugat I disuruh untuk menandatangani surat perjanjian dan saat itu Tergugat I tidak membaca isi perjanjian tersebut dan langsung menandatangani dan ternyata surat itu adalah perjanjian jual beli obyek sengketa dan selanjutnya Penggugat melakukan balik nama Sertipikat menjadi atas nama Yuddi Susanto (Penggugat);
- Bahwa Tergugat III tidak tahu kalau Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Penggugat tersebut, dimana Tergugat III maupun Tergugat II baru mengetahui masalah tersebut ketika Penggugat datang menemui Tergugat III dan menyuruh untuk pergi dari obyek sengketa dengan alasan obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan penandatanganan jual beli di Notaris tersebut dan kapan pembuatan sertipikat tanah tersebut;

Halaman 11 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I karena tidak melapor ke desa;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III adalah suami isteri, mereka menikah pada tahun 1997;
- Bahwa setahu saksi baik Tergugat I maupun Tergugat III pernah bekerja di luar negeri dan setahu saksi Tergugat III pernah bekerja sebagai TKW di Hongkong;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Seliana sekitar tahun 2017 dan mengatakan bahwa Tergugat I mempunyai utang untuk menebus sertifikat namun saksi tidak tahu pembuatan sertifikat dan dilakukannya pengukuran oleh BPN;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Seliana, Tergugat I dan Yuddi Susanto (Penggugat) untuk menyelesaikan masalah ini namun tidak berhasil atau mencapai kesepakatan antara para pihak;
- Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah tahun 2009 benar adalah tandatangan saksi selaku Kepala Desa namun surat itu dibuat oleh M. Zaini selaku Sekretaris Desa dan saksi hanya menandatangani saja;

2. Saksi **H. M. ZAINI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah mantan Carik / Sekretaris Desa Purworejo dan menjabat sebagai Carik / Sekretaris Desa Purworejo sejak tahun 1975 sampai dengan 2012 atau sekitar 37 (tiga puluh tujuh) tahun;
- Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh kedua belah pihak, yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang luasnya..... (saksi tidak tahu), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sungai Lahar;
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Sugeng;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa Purworejo;
  - Sebelah Barat : .....(saksi tidak tahu);
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut asalnya milik Suparno, kemudian pada tahun 2005 tanah sengketa dibeli oleh Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III);
- Bahwa ketika membeli tanah sengketa tersebut Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III) berstatus sebagai suami isteri;

Halaman 12 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempati tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) sekarang ini;
  - Bahwa setahu saksi kalau sekarang ini Tergugat I tidak tinggal di rumah (obyek sengketa) dan saksi tidak tahu dimana Tergugat I sekarang ini bertempat tinggal;
  - Bahwa pada tahun 2009 Tergugat I datang ke Kantor Desa Purworejo dan menyuruh saksi untuk membuat surat riwayat tanah dan saat itu saksi membuat surat riwayat tanah atas nama Hanafi Mujiatin, yang ditandatangani oleh Kepala Desa dan saksi selaku Carik / Sekretaris Desa Purworejo;
  - Bahwa ternyata data yang tertera pada surat keterangan tersebut adalah keliru yang mana tercantum tanah milik Tergugat I dan Tergugat III yang dibeli dari Suparno adalah Letter C nomor 2382 yang terletak di Dusun Purworejo, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabuapten Blitar seharusnya adalah Letter C nomor 677 yang terletak di Dusun Gendong, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabuapten Blitar (vide bukti surat T.I-3);
  - Bahwa kemudian surat keterangan riwayat tanah tersebut digunakan Tergugat I sebagai syarat untuk mengambil kredit di bank;
  - Bahwa saksi baru mengetahui Sertipikat atas nama Kanapi (Tergugat I) bermasalah ketika saksi dijadikan sebagai saksi oleh Tergugat I dalam perkara sebelumnya pada tahun 2018;
  - Bahwa saksi tidak tahu pada saat pembuatan Sertipikat atas nama Kanapi (Tergugat I) pada tahun 2015 dan saksi juga tidak tahu adanya pengukuran dari BPN karena saat itu saksi tidak menjabat lagi sebagai Carik / Sekretaris Desa Purworejo;
  - Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;
  - Bahwa setahu saksi apabila terjadi jual beli tanah di desa maka harus melaporkannya kepada Kepala Desa dan selanjutnya dalam buku letter C Desa harus ditulis peralihannya kepada siapa;
3. Saksi **SELIANA**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh kedua belah pihak, yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang luas dan batas-batas tanah sengketa..... (saksi tidak tahu);

Halaman 13 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Kanapi (Tergugat I);
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat terkait masalah uang karena apabila saksi membutuhkan uang selalu kepada Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sekitar tahun 2015-2016 melalui perantaraan teman saksi yang bernama Eni yang mana saat itu Tergugat I bersama dengan Eni mendatangi saksi di rumah dan menyampaikan maksudnya bahwa Tergugat I saat itu memerlukan dana sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jaminan Akta Jual Beli (AJB) tanah milik Tergugat I yakni obyek sengketa;
- Bahwa ketika datang ke rumah saksi tersebut, Tergugat I membawa Akta Jual Beli (AJB) atas nama Kanapi (Tergugat I) dan memperlihatkannya kepada saksi;
- Bahwa selanjutnya saksi menghubungi Penggugat lalu keesokan harinya saksi mendatangi rumah Penggugat dan mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I memerlukan dana sebagai pinjaman sementara dan saat itu Penggugat mengatakan kepada saksi apa jaminannya dan saksi mengatakan Akta Jual Beli (AJB) selanjutnya Penggugat menyuruh saksi untuk melakukan survey atau pergi ke lokasi tempat tanah yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman Tergugat I tersebut;
- Bahwa keesokan harinya saksi bersama dengan Eni mendatangi lokasi / letak tanah tersebut yakni di Desa Purworejo Kec. Sananwetan namun saat itu saksi tidak mampir atau singgah ke lokasi tanah karena Eni mengatakan tidak boleh diketahui tetangga dan saat itu Eni yang menunjuk lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saat datang ke lokasi tanah tersebut, saksi hanya bersama dengan Eni dan Tergugat I tidak ikut bersama dengan saksi dengan tujuan hanya melakukan survey saja seperti permintaan Penggugat;
- Bahwa keesokan harinya Tergugat I datang ke rumah saksi dengan membawa berkas-berkas foto copy berupa Akta Jual Beli (AJB), Letter C, surat keterangan Kepala Desa dan selanjutnya saksi bersama dengan Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dan saat itu Penggugat melihat berkas-berkas milik Tergugat I dan bertanya dimana yang aslinya dan Tergugat I mengatakan bahwa berkasnya ada di Bank Ullam dan dijadikan sebagai jaminan utang;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I bersama dengan Penggugat datang ke Bank Ullam untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli (AJB) milik Tergugat I

Halaman 14 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt

### 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)



dan membayar sebesar Rp. 37.000.000,00 (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan selanjutnya Tergugat I dan Penggugat pergi ke Notaris Sulin, S.H.,M.Kn. di Blitar untuk membuat surat perjanjian pinjam meminjam uang;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian pinjam meminjam uang antara Tergugat I dan Penggugat tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat I dan Penggugat membuat perjanjian di kantor Notaris selanjutnya Penggugat menitipkan uang kepada saksi untuk diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) yang mana dipotong sebesar 10% untuk biaya Notaris yaitu sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 3% per bulan;
- Bahwa saat itu pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan perincian sebesar Rp.37.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar pinjaman Tergugat I di Bank Ullam dan dikurangi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk biaya Notaris dan sisanya saksi berikan kepada Tergugat I sebesar Rp. 53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat I mengatakan akan melunasi pinjaman tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan karena tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) akan dijual Tergugat I;
- Bahwa sekitar 5 (lima) bulan kemudian Tergugat I datang ke rumah saksi dan mengatakan pada saksi bahwa ada pembeli yang akan membeli sebagian tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) dan ketika disampaikan kepada Penggugat, namun Penggugat mengatakan tidak akan menjual tanah tersebut karena sudah menjadi jaminan atau sudah menjadi miliknya namun saksi mengatakan kepada Penggugat kalau tanah milik Tergugat I hanya sebagai jaminan saja namun Penggugat tetap berkeras dan tidak mau sehingga akhirnya pembeli tidak jadi membelinya;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I hanya membayar angsuran sebanyak 1 (satu) kali dan selanjutnya Tergugat I tidak membayar angsuran lagi sehingga Penggugat selalu mengejar saja dan menagih kepada saksi;
- Bahwa saksi berulang kali menghubungi Tergugat I namun hand phone tidak diangkat dan 2 (dua) bulan kemudian Tergugat I mendatangi saksi dan mengatakan ada pembeli yang mau membeli tanahnya namun Penggugat tidak membolehkannya dengan alasan tanah (obyek sengketa) sudah menjadi miliknya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa obyek sengketa akan dijualnya sebagian saja dengan harga pasaran sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per Ru;
- Bahwa Penggugat mengatakan kepada saksi kalau tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) tersebut sudah dibeli oleh Penggugat namun saksi tidak tahu proses jual beli obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sekitar 5 (lima) tahun yang lalu dalam urusan pinjam meminjam uang juga dan saksi pernah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan prosesnya ke Notaris juga dan karena saat itu angsurannya macet sehingga saksi harus mengembalikan sebesar Rp. 325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu Penggugat sebagai rentenir namun karena saksi memerlukan pinjaman uang sehingga saksi mau berhubungan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, ketika Tergugat I bertanya kepada saksi mengapa saksi menjual tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) kepada Penggugat dan Tergugat I mengatakan bahwa sebelum ada gugatan ini Penggugat bersama dengan Kuasa Hukumnya mendatangi Tergugat I dan mengatakan kepada Tergugat I bahwa tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) telah dijual oleh saksi kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan saat itu Penggugat juga memperlihatkan kwitansi jual beli antara saksi dengan Penggugat namun ketika Tergugat I meminta untuk melihat kwitansi tersebut tidak dibolehkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bersedia disumpah bahwa saksi tidak pernah menjual tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) kepada Penggugat dan saksi meminta kepada Penggugat melalui Kuasa Hukum untuk memperlihatkan kwitansi tersebut dipersidangan bila benar saksi menjual obyek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa saksi jelaskan bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat hanyalah sebatas pinjam meminjam uang bukan hubungan jual beli tanah milik Tergugat I (obyek sengketa);
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 16 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 68/043.024/2009, tanggal 20 April 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Purworejo, diberi tanda **T.II.III-1**;
2. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor: 090/07/VIII/1997, tanggal 14 Agustus 1997, yang dikeluarkan oleh KUA Fak Fak, atas nama Kanapi dan Mujiatin, diberi tanda **T.II.III-2**;
3. Foto copy Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.II.III-3**;
4. Foto copy Surat Keterangan tertanggal 16 Desember 2014 atas nama Mujiatin, yang menyatakan memiliki hak sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang masih berupa Petok D Nomor: 148/DI/0/135 atas nama Hanafi Mujiatin, yang mana tanah tersebut tidak bisa dipindah tangankan, dijual belikan, dikontrakkan maupun dijaminkan karena masih dalam sengketa, diberi tanda **T.II.III-4**;
5. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 12 Maret 2018 atas nama Suparno, yang menerangkan bahwa pada tanggal 31 Maret 2005 telah menjual sebidang tanah yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, luas 1350 M2/135 da, nomor Persil 148, nomor Letter C/Petok 3546, kepada Mujiatin, alamat Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.II.III-5**;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik, Nomor: 717 tanggal 19 Nopember 2015, luas 2.094 M2, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo/2015 tanggal 25-03-2015, atas nama pemegang hak Yuddi Susanto, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.II.III-6**;
7. Foto copy Kutipan Akta Nikah Nomor: 090/07/VIII/1997, tanggal 14 Agustus 1997, yang dikeluarkan oleh KUA FAK FAK, atas nama Hanafi dan Mujiatin, diberi tanda **T.II.III-7**;
8. Foto copy Letter C Nomor 677 a.n Suparno, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, diberi tanda **T.II.III-8**;
9. Foto copy Print out pesan eelektronik/sms dari Yuddi Susanto (Penggugat) kepada Kanapi (Tergugat I) tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda **T.II.III-9**;
10. Foto Surat Keterangan Kepala Desa Purworejo Nomor: 513/409.18.3/VII/2018 tanggal 04 Juli 2018, yang menerangkan bahwa Letter C Nomor 2383 Persil

Halaman 17 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

120 Klas DI luas 600 M2 tercatat atas nama Suparno dan terletak di Dusun Purworejo RT.05/RW.01 sedangkan Letter C Nomor 3546 Persil 148 Klas Di luas 1350 M2 tercatat atas nama Hanafi Mujiatin dan terletak di Dusun Gendong RT.04/RW.08, diberi tanda **T.II.III-10**;

11. Foto copy Letter C Nomor 2383a a.n Suparno, luas 600 M2, Klas DI, nomor Persil 120, diberi tanda **T.II.III-11**;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP: 35.05.150.004.029.0013.0, tanggal 03 Januari 2017, atas nama Hanafi Mujiatin, letak di Dusun Gendong RT.004/RW.04 Purworejo Blitar, diberi tanda **T.II.III-12**;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP: 35.05.150.004.029.0013.0, tanggal 02 Januari 2018, atas nama Hanafi Mujiatin, letak di Dusun Gendong RT.004/RW.04 Purworejo Blitar, diberi tanda **T.II.III-13**;
14. Foto copy Buku Tabungan Bank BCA Cabang Blitar Nomor Rekening: 0900719833, atas nama Mujiatin dan print out penarikan rekening tanggal 31 Maret 2005 sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang merupakan harga pembelian tanah kepada Suparno, diberi tanda **T.II.III-14**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.II.III-1, T.II.III-3, T.II.III-4, T.II.III-5, T.II.III-7 sampai dengan T.II.III-14 telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah diberi materai secukupnya sehingga menurut hukum telah memenuhi persyaratan sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.II.III-2 dan T.II.III-6 diserahkan tanpa ada surat aslinya (foto copy dari foto copy) dan telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **TAMAMI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh kedua belah pihak, yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, yang luasnya sekitar 1350 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Sungai Lahar;
    - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik (almarhum) Boiran;
    - Sebelah Selatan : Jalan Desa Purworejo;
    - Sebelah Barat : Tanah milik (almarhumah) Solikah;

Halaman 18 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tersebut asalnya milik Suparno dan sekitar tahun 2005 dibeli oleh Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III);
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena awalnya saksi yang menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat III atas suruhan dari Suparno;
- Bahwa ketika membeli obyek sengketa tersebut Tergugat I dan Tergugat III berstatus sebagai suami isteri karena setahu saksi Hanafi Alias Kanapi dengan Mujiatin menikah pada tahun 1996;
- Bahwa saat ini obyek sengketa berupa tanah dan rumah tersebut dikuasai dan ditempati oleh Mujiatin (Tergugat III) dan anaknya yang bernama Fahrul Iga (Tergugat II), sedangkan Hanafi (Tergugat I) tidak tinggal di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa diperoleh Tergugat I dan Tergugat III dengan cara membeli dari Suparno, karena saksi menyaksikan sendiri jual beli tanah (obyek sengketa) tersebut;
- Bahwa setahu saksi setelah membeli tanah dari Suparno, sekira 2 (dua) tahun kemudian Tergugat I dan Tergugat III membeli tanah pekarangan kosong yang ada di sebelah Baratnya dari Ibu Solikah yang mana posisi tanah tersebut adalah gandeng / bersebelahan dan letaknya di pinggir jalan utama desa;
- Bahwa ibu Solikah sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pembelian tanah tersebut namun setelah tanah (obyek sengketa) tersebut dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat III selanjutnya obyek sengketa ditanami dengan pohon belimbing dan kemudian dibangun rumah oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi jual beli obyek sengketa tersebut dilakukan dengan Tergugat III dan dibayar secara tunai, karena saat Tergugat I sedang bekerja di Hongkong;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III pernah menjadi Tenaga Kerja (TKI) di luar negeri;
- Bahwa setahu saksi harga pasaran obyek sengketa saat ini sekitar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per Ru;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal Tergugat I mempunyai utang kepada Penggugat dengan menjaminkan tanah (obyek sengketa) tersebut;

Halaman 19 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi **SUPARNO**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh kedua belah pihak, yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08 Desa Purworejo Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar yang luasnya sekitar 1.350 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sungai Lahar;
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik (almarhum) Boiran;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa Purworejo;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Solikah;
- Bahwa obyek sengketa tersebut asalnya adalah milik Ibu Solikah yang mana tanah tersebut (obyek sengketa) kemudian pada tahun 1993 saksi beli seluas 1.350 M2 dengan harga sebesar Rp.30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) per Ru dan setelah saksi beli kemudian tanah tersebut (obyek sengketa) saksi tanami dengan tanaman jagung;
- Bahwa kemudian sekitar tahun 2005 saksi menjual tanah tersebut (obyek sengketa) kepada Mujiatin (Tergugat III) karena saat itu Hanafi (Tergugat I) bekerja di luar negeri dengan harga sebesar Rp. ....(saksi lupa);
- Bahwa saksi melakukan jual beli tanah tersebut (obyek sengketa) kepada Mujiatin (Tergugat III) dan hanya disaksikan oleh Kepala Desa;
- Bahwa saat itu tanah tersebut (obyek sengketa) masih kosong belum ada bangunan rumahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dibangun rumah di atas tanah (obyek sengketa) tersebut karena setelah saksi menjual obyek sengketa tersebut selanjutnya saksi bekerja di Malaysia selama 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa saksi menjual tanah (obyek sengketa) tersebut kepada Tergugat III karena rumahnya dekat dengan saksi;
- Bahwa setelah menjual tanah (obyek sengketa) kepada Tergugat III saksi tidak mengetahui lagi apa yang terjadi dengan obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal Tergugat I mempunyai utang kepada Penggugat dengan menjaminkan tanah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa atas permintaan kedua belah pihak untuk menghadirkan saksi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blitar melalui Majelis Hakim terkait dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tanggal 19 November 2015 (vide bukti surat P-2 = T.II.III-6), selanjutnya hadir saksi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blitar, yaitu **saksi**

Halaman 20 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SOEMARSANTO DJOKO SANTOSO**, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dan saksi menjabat sebagai Kasubsi Penanganan sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan sejak tahun 2017 sampai sekarang ini;
- Bahwa setahu saksi Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tersebut awalnya tertera atas nama pemegang hak Kanapi (Tergugat I) kemudian beralih kepada Yuddi Susanto (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Sulin, SH.M.Kn, Notaris / PPAT;
- Bahwa setahu saksi proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 771 adalah awalnya sekira tahun 2015 ada surat permohonan dari Pemohon Kanapi ((Tergugat I) yang masuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dengan tujuan ingin menerbitkan sertipikat atas nama Kanapi yang mana saat itu dilampirkan foto copy KTP Pemohon, KK Pemohon atas nama Kepala Keluarga Kanapi, Letter C Nomor 3546 atas nama Hanafi Mujiatin, SPPT atas nama Hanafi Mujiatin, Letter C Nomor 677 atas nama Suparno, KTP atas nama Sri Ismiati, KK atas nama Kepala Keluarga Bonadi;
- Bahwa disamping itu dalam berkas permohonan sertipikat tersebut dilampirkan pula Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kanapi (Tergugat I) yang isinya menyatakan bahwa memiliki sebidang tanah yang tercantum dalam Letter C Nomor 3546 Persil Nomor 148, Klas D.I, luas 1350 M2 yang terletak di Desa Purworejo Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar yang mana tanah tersebut diperoleh dengan pembelian dari Suparno pada tahun 1996 dan dilampirkan pula Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kanapi (Tergugat ) bahwa tanah tersebut tidak dijaminakan sebagai hutang dan tidak dalam sengketa;
- Bahwa dikarenakan saat itu dalam Letter C Nomor 3546 tercantum atas nama Hanafi Mujiatin sehingga selanjutnya Pemohon sertipikat (Kanapi) membuat Surat Pernyataan yang isinya menyatakan bahwa nama Hanafi dan Kanapi adalah orang yang sama (satu orang);
- Bahwa untuk melengkapi berkas-berkas permohonan sertipikat tersebut, Pemohon (Kanapi) turut melampirkan berkas-berkas sebagaimana yang termuat dalam Buku Tanah Nomor 717 (selanjutnya saksi membuka dan memperlihatkan Buku Tanah di persidangan);
- Bahwa setelah Pemohon (Kanapi) melampirkan berkas-berkas pengajuan sertipikat selanjutnya petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar melakukan pengukuran obyek sengketa tersebut dan pada saat dilakukan

Halaman 21 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran tersebut dan turut disaksikan tetangga batas dan petugas dari desa;

- Bahwa saat dilakukan pengukuran tersebut yang mana batas-batas tanah ditunjuk sendiri oleh Kanapi (Tergugat I) dan disaksikan oleh tetangga batas dan perangkat desa ternyata obyek sengketa yang diukur bukan seluas 1350 M2 sebagaimana yang tertera pada Letter C Nomor 3546 namun luasnya menjadi 2.094 m2 sehingga dalam SHM Nomor 717 tercantum luasnya 2.094 M2;
- Bahwa setelah melakukan pengukuran selanjutnya diumumkan di Kantor Desa selama  $\pm$  3 (tiga) bulan dan setelah tidak ada pihak yang keberatan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 717 atas nama pemegang hak KANAPI (Tergugat I);
- Bahwa jangka waktu penerbitan sertipikat dari Petok menjadi sertipikat sekitar 6 (enam) bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa pada Letter C Nomor 3546 tertera atas nama Hanafi Mujiatin karena pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar hanya memproses penerbitan sertipikat berdasarkan berkas-berkas yang masuk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah adanya rekayasa atau penipuan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadi sengketa antara Yuddi Susanto (Penggugat) dengan Para Tergugat dan saksi tidak tahu perihal Tergugat I mempunyai utang pada orang lain dengan menjaminkan tanah (obyek sengketa) tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli obyek sengketa antara Kanapi (Tergugat I) dan Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat maupun Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 27 Februari 2019, sedangkan Tergugat I mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 8 Maret 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung / SEMA Nomor 7 Tahun 2001, maka Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan singkatnya dinyatakan dimuat dalam putusan ini;

Halaman 22 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan dengan menunjuk pada apa yang telah dicatat dalam berita acara persidangan dianggap telah dimuat seluruhnya dalam putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, maka obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, seluas 2.094 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sungai Lahar;
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik Sugeng;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Barat : Tanah milik Mungit;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya hubungan Penggugat dan Tergugat 1 adalah hubungan tawar menawar jual beli tanah dan bangunan, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat 1 sebagai pemilik dan penjual berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 717 Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor ; 00012/Purworejo /2015;
- Bahwa pada akhirnya jual beli tersebut terjadi dan disepakati, dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat 1 menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SULIN, S.H., M.Kn untuk dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuatkan dengan Nomor : 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 1 secara sah dihadapan PPAT tersebut;
- Bahwa kemudian Akta Jual Beli tersebut diteruskan oleh PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar untuk membaliknamakan kepemilikan tanah dari Tergugat 1 kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 717, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Blitar, Kecamatan Sanankulon, Desa Purworejo, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo /2015;
- Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut berada di Desa Purworejo Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar dengan berbatasan:

Halaman 23 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah utara sungai;
  - sebelah selatan jalan desa;
  - sebelah timur tanah milik Pak Sugeng;
  - sebelah barat tanah milik Mugit;
- Bahwa akhirnya Sertifikat Hak Milik No. 717 tersebut kepemilikannya beralih menjadi milik / atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saya tidak pernah tawar menawar jual beli tanah kepada Penggugat yang bertindak atas nama YUDI SUSANTO yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 001/002, Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung, bahkan saya tidak pernah menerima uang dari Penggugat uang bertindak atas nama YUDI SUSANTO, kalau memang Penggugat (Pembeli) merasa ada hubungan tawar menawar dengan Tergugat (Penjual) maka pasti ada transaksi jual beli, oleh karena itu kalau Penggugat (Pembeli) merasa melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat (Penjual) mohon kepada Penggugat (Pembeli) untuk menunjukkan bukti transaksi jual beli (kwitansi) tersebut;
- Bahwa saya pada waktu penandatanganan di hadapan Notaris, tentang perubahan Hak Milik Sertipikat dari nama saya KANAPI menjadi YUDI SUSANTO. Saya tidak menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi saya dijemput oleh Ibu Seliana di Jalan Melati Kota Blitar dan terus diajak ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya saya tidak diberi waktu untuk membaca dan tidak dibacakan dihadapan saya, dan seakan-akan ada tekanan atau rekayasa kepada saya untuk menandatangani;
- Pada waktu sebelum penandatanganan di Notaris saya tidak diberi kesempatan untuk membaca atau dibacakan di hadapan saya isi surat tersebut, sehingga saya tidak tahu dan tidak mengerti akan maksud dan isi dari surat tersebut, bahkan yang menyuruh dan yang membalikkan lembaran surat yang saya tanda tangani adalah Penggugat, seandainya saya mengerti akan isi surat tersebut, maka saya tidak akan menandatangani karena saya merasa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun baik kepada orang lain maupun kepada Penggugat;
- Pada waktu Penggugat mendatangi rumah saya, Penggugat pernah bilang bahwa tanah dan bangunan saya pernah dibeli oleh Penggugat yang bertindak atas nama YUDI SUSANTO yang bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW

Halaman 24 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/002, Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Karangrejo, Kabupaten Tulungagung seharga Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dari Ibu Seliana itu adalah bohong;

- Pada waktu Penggugat mendatangi rumah saya, Penggugat juga pernah memperlihatkan selebar kwitansi pembelian tanah yang katanya pembelian Penggugat dari Ibu Seliana, dan akan saya baca namun tidak boleh oleh Penggugat dan cuma diperlihatkan dari jarak kurang lebih 1 meter, kalau memang saya melakukan tawar menawar jual beli tanah kepada Ibu Seliana, tolong ditunjukkan bukti pembelian / kwitansi pembayarannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
  - Berdasarkan Gugatan pertama, gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt, gugatan tersebut merupakan gugatan barang asal milik Sdr. Kanapi dengan Letter C Nomor 2383 a.n Suparno Nomor persil 120 klas DI seluas 600 m2, berlokasi di Dusun Purworejo RT. 05 RW. 01 (Hal tersebut juga dikemukakan oleh Penggugat secara tertulis di dalam Replik Penggugat tanggal 3 Mei 2018 Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Blt) sedangkan asset kami berada di Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin Nomor persil 148 klas DI seluas 1350 m2 berlokasi di Dsn. Gendong RT. 04 RW. 08 dan Letter C tsb (3546) merupakan turunan/pencatatan dari letter C Nomor 677 a.n Suparno. Jadi, antara Letter C 2383 dengan 3546 tidak ada kaitannya baik dari lokasi, luas tanah, dan nomor persil jelas berbeda, jadi dapat disimpulkan gugatan ini adalah gugatan yang tidak mendasar;
  - Apabila Sertifikat 717 itu berdasarkan barang asal letter C 2383, maka seharusnya setelah menjadi Sertifikat menggunakan Letter C 2383 bukan menggunakan Letter C 3546, yang jelas antara letter C 2383 dengan 3546 tidak ada kaitannya;
  - Berdasarkan Pasal 36 ayat 1 UU perkawinan bahwa dalam proses peralihan hak harus menggunakan/melalui peretujuaan suami/istri jadi antara suami maupun istri tidak dapat dikesampingkan dalam proses peralihan hak, tetapi disini jelas istri (Sdri. Mujiatin) telah dikesampingkan hak-haknya;
- Apabila dalam hal ini Penggugat menyatakan jual beli menggunakan notaris, notarisipun seharusnya meminta persetujuan istri dengan membubuhkan tanda tangan istri di Akta Jual Beli, akan tetapi disini yang terjadi tidak menggunakan

Halaman 25 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan istri, dan ini jelas mulai dari kantor desa sampai dengan notaris, patut diduga bahwa sudah ada rekayasa secara masif guna peralihan hak atas asset kami;

Dan pada tanggal 16 Desember 2014 Sdri. Mujiatin telah melaporkan kepada pihak Pemerintah Desa Purworejo bahwa tanah tersebut masih berbentuk Letter C dengan Nomor 3546 an. Hanafi Mujiatin dan tanah tersebut tidak dapat dipindah tangankan, dijual belikan maupun dijaminkan tanpa sepengetahuan (Sdri. Mujiatin) karena tanah tsb masih dalam sengketa dan proses pelaporan ini jauh sebelum Sertifikat Nomor Hak Milik 717 diterbitkan di Blitar, tanggal 19 November 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pada pokok gugatan Penggugat tersebut yang perlu dibuktikan adalah:

- Apakah benar Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 084 / 2016 tanggal 01 Maret 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 dan P-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 084 / 2016 tanggal 01 Maret 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sulin S.H.,M.Kn. Notaris / PPAT, beralamat di Jalan Tanjung Nomor 297, Sanankulon, Kabupaten Blitar;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 adalah Sertipikat Hak Milik, Nomor: 717 tanggal 19 November 2015, luas 2.094 M2, Surat Ukur Nomor: 00012/Purworejo/2015 tanggal 25-03-2015, atas nama pemegang hak Yuddi Susanto, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah dan bangunan rumah, dimana Penggugat sebagai pihak pembeli, sedangkan Tergugat I sebagai pihak penjual, dan obyek jual beli tersebut adalah berupa tanah dan

Halaman 26 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blit

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah milik Tergugat I yang sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tanggal 19 November 2015 (vide bukti surat P-2);

Menimbang, bahwa telah terbukti tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 (vide bukti surat P-1), dan setelah terjadi peralihan hak tersebut lalu sertipikat tanah sengketa (obyek sengketa) telah dibalik nama pemegang haknya atas nama Yuddi Susanto (vide bukti surat P-2);

Menimbang, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar miliknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil pokok sangkalan Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah merupakan harta bersama dari Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah merupakan harta bersama dari Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 dan 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi Suwarno, saksi H.M. Zaini dan saksi Seliana;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat tertanda T.II.III-1 sampai dengan T.II.III-14 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Tamami dan saksi Suparno;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II.III-3 (T.II.III-3 = T.I-4) adalah Letter C Nomor 3546 a.n Hanafi Mujiatin, luas 1350 M2, Klas DI, nomor Persil 148 yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II.III-12 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP: 35.05.150.004.029.0013.0, tanggal 03 Januari 2017, atas nama Hanafi Mujiatin, letak di Dusun Gendong RT.004/RW.04 Purworejo Blitar;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II.III-13 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 NOP: 35.05.150.004.029.0013.0, tanggal 02 Januari 2018, atas nama Hanafi Mujiatin, letak di Dusun Gendong RT.004/RW.04 Purworejo Blitar;

Halaman 27 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 dinyatakan bahwa nama seseorang yang tercatat dalam "Buku Letter C" tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak / pemilik tanah yang bersangkutan. Letter C hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambahkan dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 tersebut diatas maka bukti surat T.II.III-3, bukti surat T.II.III-12 dan bukti surat T.II.III-13 tersebut harus didukung dengan alat bukti lainnya untuk dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Tergugat I yaitu saksi Suwarno dan saksi H.M. Zaini maupun dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III yaitu saksi Tamami dan saksi Suparno, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut asalnya milik saksi Suparno dan sekitar tahun 2005 dibeli oleh Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III);
- Bahwa ketika membeli tanah sengketa tersebut Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III) berstatus sebagai suami isteri;
- Bahwa setelah membeli tanah dari saksi Suparno, sekira 2 (dua) tahun kemudian Hanafi (Tergugat I) dan Mujiatin (Tergugat III) membeli tanah pekarangan kosong yang ada di sebelah Baratnya dari Ibu Solikah yang mana posisi tanah tersebut adalah gandeng / bersebelahan dan letaknya di pinggir jalan utama desa;
- Bahwa sekarang ini tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut dikuasai dan ditempati oleh Mujiatin (Tergugat III) dan anaknya yang bernama Fahrul Iga (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II.III-3, bukti surat T.II.III-12 dan bukti surat T.II.III-13 serta dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut diatas yang diperoleh berdasarkan keterangan saksi Suwarno, saksi H.M. Zaini, saksi Tamami dan saksi Suparno tersebut, maka terbukti bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama dari Tergugat I dan Tergugat III, dimana Tergugat I dan Tergugat III memperoleh tanah sengketa (obyek sengketa) dengan membeli dari saksi Suparno dan Ibu Solikah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dinyatakan " Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak";

Halaman 28 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

#### 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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Soemarsanto Djoko Santoso yang menerangkan:

- Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 771 adalah awalnya sekira tahun 2015 ada surat permohonan dari Pemohon Kanapi ((Tergugat I) yang masuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dengan tujuan ingin menerbitkan sertipikat atas nama Kanapi yang mana saat itu dilampirkan foto copy KTP Pemohon, KK Pemohon atas nama Kepala Keluarga Kanapi, Letter C Nomor 3546 atas nama Hanafi Mujiatin, SPPT atas nama Hanafi Mujiatin, Letter C Nomor 677 atas nama Suparno, KTP atas nama Sri Ismiati, KK atas nama Kepala Keluarga Bonadi;
- Bahwa disamping itu dalam berkas permohonan sertipikat tersebut dilampirkan pula Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kanapi (Tergugat I) yang isinya menyatakan bahwa memiliki sebidang tanah yang tercantum dalam Letter C Nomor 3546 Persil Nomor 148, Klas D.I, luas 1350 M2 yang terletak di Desa Purworejo Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar yang mana tanah tersebut diperoleh dengan pembelian dari Suparno pada tahun 1996 dan dilampirkan pula Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kanapi (Tergugat ) bahwa tanah tersebut tidak dijaminkan sebagai hutang dan tidak dalam sengketa;
- Bahwa dikarenakan saat itu dalam Letter C Nomor 3546 tercantum atas nama Hanafi Mujiatin sehingga selanjutnya Pemohon sertipikat (Kanapi) membuat Surat Pernyataan yang isinya menyatakan bahwa nama Hanafi dan Kanapi adalah orang yang sama (satu orang);
- Bahwa setelah melakukan pengukuran selanjutnya diumumkan di Kantor Desa selama  $\pm$  3 (tiga) bulan dan setelah tidak ada pihak yang keberatan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak milik Nomor 717 atas nama pemegang hak Kanapi (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Soemarsanto Djoko Santoso tersebut, maka terbukti bahwa pada tanggal 19 November 2015 telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 717 yang merupakan tanda bukti kepemilikan dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut, dimana yang memohon penerbitan sertipikat tersebut adalah Kanapi (Tergugat I), dimana permohonan penerbitan sertipikat tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Seliana yang menerangkan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sekitar tahun 2015-2016 melalui perantaraan teman saksi yang bernama Eni yang mana saat itu Tergugat I bersama dengan Eni mendatangi saksi di rumah dan menyampaikan maksudnya bahwa Tergugat I saat itu memerlukan dana sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jaminan Akta Jual Beli (AJB) tanah milik Tergugat I yakni obyek sengketa;
- Bahwa ketika datang ke rumah saksi tersebut, Tergugat I membawa Akta Jual Beli (AJB) atas nama Kanapi (Tergugat I) dan memperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa selanjutnya saksi menghubungi Penggugat lalu keesokan harinya saksi mendatangi rumah Penggugat dan mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I memerlukan dana sebagai pinjaman sementara dan saat itu Penggugat mengatakan kepada saksi apa jaminannya dan saksi mengatakan Akta Jual Beli (AJB) selanjutnya Penggugat menyuruh saksi untuk melakukan survey atau pergi ke lokasi tempat tanah yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman Tergugat I tersebut;
- Bahwa keesokan harinya saksi bersama dengan Eni mendatangi lokasi / letak tanah tersebut yakni di Desa Purworejo Kec. Sananwetan namun saat itu saksi tidak mampir atau singgah ke lokasi tanah karena Eni mengatakan tidak boleh diketahui tetangga dan saat itu Eni yang menunjuk lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saat datang ke lokasi tanah tersebut, saksi hanya bersama dengan Eni dan Tergugat I tidak ikut bersama dengan saksi dengan tujuan hanya melakukan survey saja seperti permintaan Penggugat;
- Bahwa keesokan harinya Tergugat I datang ke rumah saksi dengan membawa berkas-berkas foto copy berupa Akta Jual Beli (AJB), Letter C, surat keterangan Kepala Desa dan selanjutnya saksi bersama dengan Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dan saat itu Penggugat melihat berkas-berkas milik Tergugat I dan bertanya dimana yang aslinya dan Tergugat I mengatakan bahwa berkasnya ada di Bank Ullam dan dijadikan sebagai jaminan utang;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I bersama dengan Penggugat datang ke Bank Ullam untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli (AJB) milik Tergugat I dan membayar sebesar Rp. 37.000.000,00 (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan selanjutnya Tergugat I dan Penggugat pergi ke Notaris Sulin, S.H., M.Kn di Blitar untuk membuat surat perjanjian pinjam meminjam uang;

Halaman 30 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian pinjam meminjam uang antara Tergugat I dan Penggugat tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat I dan Penggugat membuat perjanjian di Kantor Notaris selanjutnya Penggugat menitipkan uang kepada saksi untuk diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) yang mana dipotong sebesar 10% untuk biaya Notaris yaitu sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 3% per bulan;
- Bahwa saat itu pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan perincian sebesar Rp.37.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar pinjaman Tergugat I di Bank Ullam dan dikurangi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk biaya Notaris dan sisanya saksi berikan kepada Tergugat I sebesar Rp. 53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat I mengatakan akan melunasi pinjaman tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan karena tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) akan dijual Tergugat I;
- Bahwa sekitar 5 (lima) bulan kemudian Tergugat I datang ke rumah saksi dan mengatakan pada saksi bahwa ada pembeli yang akan membeli sebagian tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) dan ketika disampaikan kepada Penggugat namun Penggugat mengatakan tidak akan menjual tanah tersebut karena sudah menjadi jaminan atau sudah menjadi miliknya namun saksi mengatakan kepada Penggugat kalau tanah milik Tergugat I hanya sebagai jaminan saja namun Penggugat tetap berkeras dan tidak mau sehingga akhirnya pembeli tidak jadi membelinya;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I hanya membayar angsuran sebanyak 1 (satu) kali dan selanjutnya Tergugat I tidak membayar angsuran lagi sehingga Penggugat selalu mengejar saja dan menagih kepada saksi;
- Bahwa saksi berulang kali menghubungi Tergugat I namun hand phone tidak diangkat dan 2 (dua) bulan kemudian Tergugat I mendatangi saksi dan mengatakan ada pembeli yang mau membeli tanahnya namun Penggugat tidak membolehkannya dengan alasan tanah (obyek sengketa) sudah menjadi miliknya;
- Bahwa saat itu Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa obyek sengketa akan dijualnya sebagian saja dengan harga pasaran sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per Ru;

Halaman 31 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Seliana tersebut, maka terbukti bahwa pada tahun 2015-2016 Tergugat I meminjam uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan bunga pinjaman sebesar 3% per bulan kepada Penggugat dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tanggal 19 November 2015 tersebut (vide bukti surat P-2), dimana Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut adalah merupakan harta bersama dari Tergugat I dan Tergugat III, maka Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III adalah pemilik dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikemukakan diatas, bahwa salah satu syarat hukum untuk menentukan suatu jual beli itu sah apabila benda yang dijual oleh pihak penjual adalah benar miliknya, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 terbukti bahwa Tergugat I tanpa seijin / persetujuan dari Tergugat III telah menjual tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) kepada Penggugat dan oleh karena pemilik dari tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) tersebut adalah Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III, maka menurut hukum bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pihak penjual dengan Penggugat sebagai pihak pembeli tersebut adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pihak penjual dengan Penggugat sebagai pihak pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 tersebut adalah tidak sah, maka Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 (vide bukti surat P-1) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 717 tanggal 19 November 2015 (vide bukti surat P-2) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam Kesimpulannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar pihak Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dalam melakukan jual beli terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar

Halaman 32 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blit

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Tahun 2016, dirumuskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau:
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau:
- Tanah / obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau:
- Tanah / obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau:
- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 (vide bukti surat P-1), maka terbukti bahwa pembelian tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 084/2016 tanggal 01 Maret 2016 (vide bukti surat P-1), maka terbukti Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08,

Halaman 33 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Blt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 2.094 M2 dengan harga sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar, dan pada tahun 2015-2016 harga tanah sengketa berkisar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per Ru (1 Ru = 14 M2), oleh karena itu dengan memperhatikan letak, luas dan harga tanah sengketa (obyek sengketa) tersebut, maka menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) yang luasnya 2.094 M2 dengan harga sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I tersebut adalah merupakan pembelian yang tidak layak;

Menimbang, bahwa selanjutnya harus dibuktikan apakah Penggugat selaku pembeli telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan pihak Penggugat ternyata tidak mendukung adanya perbuatan / tindakan yang dilakukan oleh pihak Penggugat untuk melakukan kehati-hatian dengan meneliti bahwa penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti secara dalam bahwa penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, dan pihak Penggugat telah membeli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut dengan harga yang tidak layak, oleh karena itu Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Dusun Gendong RT.04 / RW.08, Desa Purworejo, Kecamatan Sanankulon, Kabupaten Blitar (obyek sengketa) tersebut;

Halaman 34 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya, oleh karena itu sebaliknya dinyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, dengan demikian seluruh tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dalam gugatan Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.276.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar pada hari **Selasa**, tanggal **5 Maret 2019** oleh kami **AGUNG SUHENDRO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **M. NUZULUL KUSINDIARDI, S.H.** dan **CHRISTINA SIMANULLANG, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **13 Maret 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh **M. ALIYANTO, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

1. **M. NUZULUL KUSINDIARDI, S.H.** **AGUNG SUHENDRO, S.H., M.H.**
2. **CHRISTINA SIMANULLANG, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**M. ALIYANTO, S.H., M.H.**

*Halaman 35 dari 36 PUTUSAN Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.Bit*



**Perincian Biaya Perkara:**

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses (ATK) .....	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp.	1.425.000,00
4. Biaya PNBP Panggilan.....	Rp.	10.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat ....	Rp.	750.000,00
6. Materai .....	Rp.	6.000,00
7. Redaksi .....	Rp.	5.000,00

**Jumlah ..... Rp.2.276.000,00**

**(dua juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)**