



**PUTUSAN**

**Nomor 253/Pdt/2021/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **JASMINAH**, umur 50 tahun, pekerjaan Tani, pendidikan SD, agama Islam, alamat Desa Tobo RT 08 RW 02 Kecamatan Jati Kabupaten Blora;
2. **SULASTRI**, umur 47 tahun, pekerjaan Tani, pendidikan SD, agama Islam, alamat Dukuh Temuireng RT 02 RW 01 Desa Pengkoljagong Kecamatan Jati Kabupaten Blora ;
3. **SUTRISNO**, umur 35 tahun, pekerjaan Tani, pendidikan SD, agama Islam, alamat Desa Tobo RT 08 RW 02 Kecamatan Jati Kabupaten Blora ;

Dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada 1. Zaenal Arifin, S.H., M.H., 2. Siti Khusnul Khatimah, S.H., Advokat / Pengacara pada kantor Pengacara & Konsultan Hukum ZAENAL ARIFIN, S.H., M.H., & PARTNERS di Jl. Bhayang-kara Gang Masjid II No. 31, Kaplingan Kridosono, Blora , Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2021 yang telah didaftarkan pada tanggal 10 Mei 2021 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora dibawah register Nomor : 98/SK/Pdt/2021/ PN.Bla. Selanjutnya disebut Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III ;

Lawan:

**MASRURI**, umur 44 tahun (Blora, 30-04-1976), Nik: 3672023004760001, pekerjaan Swasta (Buruh Harian lepas), pendidikan SLTA, agama Islam, alamat Link Pabuaran RT 01 RW 06 Kelurahan Ciwedus Kecamatan Cilegon – Baten

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Zainudin, S.H., M.H., 2. Andhika Widya K, S.H., 3. Sukamto, S.H., 4. Nurcahyo, S.H. dan 5. Prastyo Riski Susanto, S.H., Advokat di kantor Advokat ZAINUDIN, S.H., M.H., & REKAN yang beralamat di Jl. Raya Blora - Cepu Km. 4 Blora – Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 81/Advokat ZAINUDIN, SH & REKAN/Pdt/XI/2020 tertanggal 17 November 2020 yang telah didaftarkan pada tanggal 3 Desember

Halaman 1 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora dibawah register

Nomor : 211/SK/Pdt/2020/PN.Bla ;

Selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat ;

Dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN BLORA**, alamat Jalan Nusantara No. 9 Blora Jawa Tengah, Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada 1. Subiyanto, S.H., M.H., 2. M. Rifa'I, S.H., 3. Cahyo Adi Nugroho 4. Mentari Intan Sulistyanti berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal. 1 Desember 2020 Nomor. MP.02.01/2412/Sku-33.16.600/X/2020 yang telah didaftarkan pada tanggal 3 Desember 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora dibawah register Nomor : 216/SK/Pdt/2020/PN.Bla ;

Selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 253/Pdt/2021/PT SMG tanggal 22 Juni 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 253/Pdt/2021/PT SMG tentang Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 22 Juli 2021;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Nopember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 23 Nopember 2020 dalam Nomor Register 45/Pdt.G/2020/PN Bla telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 270 M2 Persil 60 Klas II yang tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor: 487 atas nama PATMI terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah Kasmin / Suwarno,

Sebelah Timur : tanah Sukirah / Jasminah.

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : tanah. Masuri,

Untuk selanjutnya atas tanah tersebut mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

Halaman 2 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas tanah obyek sengketa milik sah Penggugat tersebut diperoleh Penggugat dari jual beli dengan almarhum KASMIN yaitu jual beli pada tanggal 20 Juni 2004 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, seharga Rp 8.505.000,- (delapan juta lima ratus lima ribu rupiah) secara kontan sebagaimana bukti surat kwitansi jual beli (terlampir);
3. Bahwa atas obyek sengketa yang telah dijual oleh almarhum KASMIN tersebut berasal dari pemberian orang tuanya bernama PATMI almarhum sebagaimana tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor 487 atas nama PATMI Persil 60 Klas II seluruhnya luas 128 da / 1280 M2 dan pada tahun 1991 telah terbit sertifikat Hak milik Nomor: 446 Desa Tobo atas nama PATMI, luas 1180 M2 sebagaimana surat ukur Nomor: 3641/1991, tertanggal 07-10-1991 yang dalam kenyataan pisiknya atas tanah tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian sama luasnya satu bagian diberikan kepada KASMIN dan yang sebagian diberikan kepada SUKIRAH, namun atas sertifikat hak milik atas nama PATMI tersebut sampai pada bulan April 2020 belum pernah dipecah untuk masing-masing baik kepada almarhum KASMIN dan juga almarhum SUKIRAH sebagai anak-anak dari almarhum PATMI tersebut;
4. Bahwa atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut yang seluas kurang lebih 270 M2 tersebut adalah sebagian dari tanah almarhum KASMIN yang seluruhnya seluas kurang lebih 640 M2 dan dalam kesepakatan antara Penggugat dengan almarhum KASMIN disepakati bisa ditempati oleh almarhum KASMIN sampai ia meninggal dunia dan almarhum KASMIN meninggal dunia pada tanggal 06 Mei 2009;
5. Bahwa setelah almarhum KASMIN meninggal dunia lantas sesuai kesepakatan tanah obyek sengketa tersebut baru dikuasai dan dikerjakan oleh Penggugat lantas oleh Penggugat selanjutnya didirikan bangunan rumah Kayu Jati dengan krangka kayu jati dengan ukuran panjang 11 meter, lebar 10 meter, tinggi 3 meter, atap genting pres, lantai tanah yang oleh Penggugat diperuntukan sebagai rumah kandang sapi dan kamar mandi, dan juga Penggugat telah menanam pohon pisang sebanyak 4 (empat) buah dan juga menanam pohon Mangga manalagi sebanyak 2 (dua) buah dan juga menanam pohon jambu biji sebanyak 1 (satu) buah dan Penggugat menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut sampai pada tanggal 12 Nopember 2020 sekarang ini;
6. Bahwa atas tanah obyek sengketa yang diatasnya berdiri bangunan rumah kayu jati dan juga tanaman Pohon Pisang, Pohon Mangga, dan

Halaman 3 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

### 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)



pohon Jambu biji yang merupakan hak milik dari Penggugat tersebut, tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa tersebut, pada hari Kamis tanggal 12 Nopember 2020 sekira jam 09 00 Wib telah diserobot untuk dikuasai oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan anak-anak dari almarhumah SUKIRAH yaitu dengan jalan membongkar rumah kayu jati milik Penggugat dan juga menebangi tanaman berupa Pohon pisang satu dompol, pohon mangga 2 (dua) buah, dan juga pohon jambu biji 1 (satu) buah sebagai milik Penggugat tersebut yang saat itu atas tindakan Para Tergugat tersebut sudah diperingatkan oleh saudara Penggugat agar tidak di bongkar rumahnya dan jangan ditebangi tanamannya namun Para Tergugat tersebut tetap meneruskan pembongkaran rumah dan juga penebangan tanaman pohon pohon tersebut karena saat itu Penggugat masih dalam perjalanannya dari Cilegon tempat Penggugat bekerja menuju Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora tempat dimana rumah milik Penggugat dibongkar paksa oleh Para Tergugat, yang sampai akhirnya Para Tergugat tersebut dapat membongkar / merobohkan rumah milik Penggugat dan setelah selesai membongkar lantas untuk bahan bangunan rumah berupa 1. Soko (tiang) 2. Balndar, 3. Papan Kayu jati, 4. Usuk dan reng, genting, kecuali bangunan kamar mandi, semunaya di sisihkan / dikeuarkan dari tanah obyek sengketa di tumpuk di belakang dari tanah obyek sengketa sebagaimana bukti gambar video ini (terlampir), sehingga tanah obyek sengketa saat ini bersih dari rumah dan tanaman milik dari Penggugat dan selain itu Para Tergugat telah melakukan balik nama sertifikat hak milik nomor 446 Desa Tobo atas nama PATMI yang secara kenyataan bidang tanah tersebut telah dibagi 2 (dua) yaitu masing-masing dibagikan kepada almarhum KASMIN dan almarhum SUKIRAH, padahal untuk bagian dari almarhum KASMIN telah dijual kepada Penggugat dihadapan Kepala Desa TOBO Bapak SAIDI dan juga diketahui oleh almarhum SUKIRAH orang tua Para Tergugat, maka oleh karena itu karena bidang tanahnya telah secara kenyataan telah dibagi untuk almarhum SUKIRAH dan almarhum KASMIN, maka seharusnya untuk pemecahan atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 446 Desa Tobo atas nama PATMI tersebut menjadi 2 sertifikat yaitu sebagian terbit atas nama SUKIRAH dan jatuh kepada Para Tergugat dan yang satu terbit atas nama KASMIN dan mestinya jatuh kepada Penggugat karena telah dibeli oleh Penggugat, namun demikian tanpa ijin dari Penggugat sebagai pemilik atas tanah tersebut karena telah membeli dari

Halaman 4 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



almarhum KASMIN, Para Tergugat telah memproses balik nama dari atas nama PATMI berdasarkan surat keterangan waris langsung menjadi atas nama Para Tergugat dan setelah diproses atas nama ahli waris dari almarhum SUKIRAH lantas dibalik namakan kepada Tergugat I (JASMINAH) berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 889/2020 tertanggal 18 Agustus 2020 dan semua proses balik nama tersebut telah dibantu oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora) dan setelah Sertipikat Hak milik Nomor: 446 yang semula atas nama PATMI selanjutnya dapat dibalik nama menjadi 1. JASMINAH, 2. SULASRI, 3. SUTRISNO dan berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 889/2020 tertanggal 18 Agustus 2020 sekarang menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sejak terbitnya Sertipikat Hak milik atas nama JASMINAH tersebut, Penggugat diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera pindah dari tanah obyek sengketa dan kalau tidak mau membongkar sendiri akan dibongkar paksa oleh Tergugat I (JASMINAH) dan akhirnya terjadilah Pembongkaran paksa rumah milik Penggugat tersebut pada hari Kamis tanggal 12 November 2020 yang dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dibantu buruh bongkar yang di pekerjakan oleh Para Tergugat tersebut;

7. Bahwa perbuatan Tergugat I (JASMINAH) bersama dengan Tergugat II (SULASTRI) dan Tergugat III (SUTRISNO) yang tanpa hak dan telah menyerobot untuk dikuasai dan membalik nama atas tanah obyek sengketa tersebut yang semula masih atas nama PATMI (orang tua) almarhum KASMIN dan almarhum SUKIRAH dan setelah itu dibalik nama menjadi atas nama 1.JASMINAH, 2. SULASTRI, 3. SUTRISNO berdasarkan surat keterangan waris Nomor: 470//02/22020 tertanggal 8 April 2020 dan lantas dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 889/2020 tertanggal Agustus 2020 yang semestinya atas sertipikat tersebut dipecah menjadi 2 (dua) bagian yaitu almarhum KASMIN dan almarhum SUKIRAH karena secara kenyataan tanah tersebut telah dibagi 2 (dua) bagian dan bagian dari almarhum KASMIN telah dijual kepada Penggugat yang seluas 270 M2 tersebut, dan selanjutnya dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh Kepala Desa Tobo tersebut, untuk memproses balik nama sertipikat Hak milik atas nama PATMI selanjutnya dibalik nama menjadi 1.JASMINAH, 2. SULASTRI, 3. SUTRISNO berdasarkan surat keterangan waris Nomor: 470//02/22020 tertanggal 8 April 2020 dan lantas dibalik nama menjadi atas nama Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I (JASMINAH) sendiri berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 889/2020 tertanggal Agustus 2020, yang dilakukan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora), dan sehingga jelas atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah menyerobot tanah obyek sengketa untuk dikuasai dan secara bersama-sama saling membantu memproses balik nama atas sertifikat Hak milik Nomor: 446 semula atas nama PATMI selanjutnya dibalik nama menjadi atas nama 1. JASMINAH (Tergugat I), 2. SULASTRI (Tergugat II), 3. SUTRISNO (Tergugat III) dan yang terakhir dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) yang tanpa hak tersebut adalah perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

8. Bahwa oleh karena penyerobotan tanah obyek sengketa dan proses penerbitannya sertifikat Hak Milik No. 446 atas nama PATMI menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri, adalah tanpa hak dan melawan hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa sertifikat Hak Milik No. 446 dari atas nama semula (almarhum PATMI) kepada Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri, adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan peralihan hak tanah obyek sengketa adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa atas perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dari Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO) yang dibantu oleh Turut Tergugat tersebut yang telah menyerobot menguasai dan membalik nama sertifikat Hak Milik No. 446 dari atas nama semula (almarhum PATMI) kepada Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri, tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan kerugian Penggugat secara materiil yaitu telah dibongkar rumah nya secara paksa dan juga ditebangnya tanaman juga secara paksa yaitu pada hari Kamis tanggal 12 Nopember 2020 tersebut (bukti terlampir) dan kerugian dari Penggugat tersebut ditaksir sebesar Rp 100 000 000,- (seratus juta rupiah) dan juga kerugian imateriil sebesar Rp 200 000 000,- (dua ratus juta rupiah);

Halaman 6 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

10. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang berdiri diatasnya rumah milik Penggugat tersebut, telah berusaha untuk mencegah agar Para Tergugat tidak membongkar paksa rumah milik Penggugat dan juga telah diadakan musyawarah dibalai Desa Tobo ternyata Para Tergugat malah kabur, dengan demikian usaha Penggugat tersebut tidak pernah berhasil, sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Blora ini;

11. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut poin posita angka 1;

12. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora) dalam perkara ini, nanti agar Turut Tergugat tersebut taat dan patuh pada isi putusan perkara ini;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang sah dan autentik serta menyakinkan, kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding dan kasasi;

14. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya segera dilaksanakan maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Pengugat sebesar Rp 1.00.000,- (seratus ribu rupiah) per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

15. Bahwa kiranya sangat patut dan wajar bilamana Para Tergugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

### Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat sah sebagai pemilik atas sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 270 M2 Persil 60 Klas II yang tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor: 487 atas nama PATMI terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 446 semula atas nama

Halaman 7 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PATMI menjadi atas nama JASMINAH terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, dengan batas-batas yaitu:

dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah Kasmin / Suwarno,

Sebelah Timur : tanah Sukirah / Jasminah.

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : tanah. Masuri,

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang telah melakukan penebangan tanaman dan pembongkaran secara paksa atas rumah milik Penggugat dan telah menguasai / menyerobot tanah obyek sengketa dan melakukan balik nama terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 446 atas nama PATMI menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri, adalah perbuatan Para Tergugat tersebut sebagai Perbuatan tanpa hak melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan obyek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 270 M2 Persil 60 Klas II yang tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor: 487 atas nama PATMI terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 446 atas nama JASMINAH terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, dengan batas-batas yaitu:

dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah Kasmin / Suwarno,

Sebelah Timur : tanah Sukirah / Jasminah.

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat : tanah. Masuri,

kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, dan bilamana Para Tergugat ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);

5. Menyatakan penerbitan sertifikat Hak Milik No. 446 atas nama PATMI menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II, (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri adalah tanpa hak dan melawan hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 8 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat mencabut kembali Hak Milik yang telah diberikanya atas obyek sengketa sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 446 atas nama JASMINAH (Tergugat I) dan mencoretnya dalam Buku Tanah;
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat karena telah membongkar secara paksa atas rumah milik Penggugat dan juga menebangi tanamannya juga secara paksa yaitu pada hari Kamis tanggal 12 Nopember 2020 tersebut (bukti terlampir) dan kerugian dari Penggugat tersebut ditaksir sebesar Rp 100 000 000,- (seratus juta rupiah) dan juga kerugian imateriil sebesar Rp 200 000 000,- (dua ratus juta rupiah), secara tunai dan kontan kepada Penggugat.
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II da Tergugat III atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100 000,- (seratus ribu rupiah) per harinya atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Para Tergugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sawah obyek sengketa tersebut yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Blora;
10. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding dan kasasi.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil dan bijaksana.

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat telah mengajukan jawaban yang berbunyi sebagai berikut ;

### 1. DALAM EKSEPSI:

Mengenai batas-batasnya:

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat;

Halaman 9 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

2. Bahwa penyebutan batas-batas tanah sengketa oleh Penggugat bertentangan satu sama lain, hal mana terbukti dari dalil Penggugat yang menyatakan:

- Batas sebelah utara berbatasan dengan tanah KASMIN/SUWARNO.

3. Bahwa sebelah utara bukan sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat;

Yang benar adalah berbatasan dengan tanah milik JASMINAH (Tergugat I) / perkara No: 46/Pdt.G/2020/PN.BLA)

4. Bahwa ternyata Penggugat juga keliru menyebutkan batas sebelah timur tanah sengketa, yang benar adalah berbatasan dengan tanah milik JASMINAH (Tergugat I);

5. Bahwa dengan demikian, Penggugat keliru menyebutkan batas-batas tanah sengketa, sehingga jelas lah gugatan Penggugat tidak jelas dan obscurliabel;

6. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak mengikutkan NIKEN SUKMAWATI, SH.M.Kn. Notaris/PPAT yang berwenang di Kabupaten Blora dianggap gugatan tidak sempurna, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Tergugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memberi Putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Para Tergugat;
2. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini;

## II. DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Para Tergugat mohon agar keseluruhan dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi terbaca kembali dalam konpeni;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat kecuali yang diakuinya;
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.1 adalah tidak benar dan harus ditolak, karena bahwa dasar kepemilikan obyek sengketa seluas 270 m2 oleh Tergugat I adalah termasuk didalam sertipikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama yang berhak dan pemegang hak JASMINAH/Tergugat I (sebagaimana bukti T.I-1) diterbitkan tanggal 14-11-1991 atas tanah perumahan seluas 1180 m2, leter C No: 487 P.60.D.II. terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, adalah milik Tergugat I, karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No: 889/2020 (bukti T.I-2)

Halaman 10 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



tanggal 18/08/2020 yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.M.Kn.selaku pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) di Blora dan syarat-syaratnya tersebut telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Turut Tergugat juga dalam menerbitkan sertipikat telah sesuai tata cara pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam PP 10/1961. Sehingga sertipikat yang diterbitkan adalah sah,dan tidak melawan hukum yang kemudian dituangkan dengan Akta Pembagian Hak Bersama No: 889/2020 tanggal 18/08/2020 yang dibuat menurut Ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian maka peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa maupun peralihan surat-surat yang menjadi obyek sengketa syarat-syaratnya telah terpenuhi adalah dilakukan berdasarkan Peraturan hukum yang berlaku, dan obyek sengketa termasuk didalamnya sertipikat No: 446/Desa Tobo dan termasuk didalamnya luas 1180 m2 leter C No: 487 P.60.D.II. terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, dan tidak milik syah Penggugat, karena Jual-beli dengan almarhum KASMIN yaitu Jual-beli pada tanggal 20 Juni 2004 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, dengan harga Rp.8.505.000,00- (Delapan Juta Lima Ratus Lima Ribu Rupiah) adalah tidak sah, sebab tanah tersebut sejak tanggal 14-11-1991 sudah didaftarkan sertipikatnya dan sudah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Turut Tergugat). Bahwa berdasarkan teori-teori, bahwa sahnya Jual-beli tanah itu dilakukan menurut hukum adat. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Undang-undang No: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat; Bahwa Jual-beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi syarat terang, tunai dan riil. Syarat terang, artinya Jual-beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa, Jual-beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukanya dimuka Kepala Desa, Jual-beli itu menjadi "terang" bukan perbuatan hukum yang "gelap". Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap Jual-beli tersebut tidak sah. Dan syarat Jual-beli dilakukan didepan Kepala Desa telah mengalami perubahan dalam hukum positif, jika tanah telah bersertipikat maka dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan Akta Jual-beli yang dibuat PPAT. Dan syarat riil, artinya hak atas tanah saat Jual-beli tanah harus ada, sehingga



saat Jual-beli telah dilakukan, maka hak atas tanah itu dapat segera beralih dari penjual kepada pembeli.

Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No: 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Syarat Jual-beli tanah ada 2 (Dua), yaitu syarat matriil dan syarat formil.

**1. Syarat matriil**

Syarat matriil sangat menentukan akan syahnya Jual-beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

**a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan**

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka Jual-beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 Ayat (2) UUPA).

**b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan yang berhak menjual** suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang syah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya 1 (satu) orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah 2 (dua) orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

**c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang** dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika



salah satu syarat matriil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka Jual-beli tanah tersebut adalah tidak syah. Jual-beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi Jual-beli.

## 2.Syarat formal

Setelah semua persyaratan matriil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat Akta Jual-belinya. Akta Jual-beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No: 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Sebelum Akta Jual-beli dibuat PPAT, maka di syaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- 1.Jika tanahnya sudah bersertipikat, sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaranya.
- 2.Jika tanahnya belum bersertipikat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan Jual-beli.

Dan tanah yang menjadi obyek sengketa tidak miliknya KASMIN dan almarhum KASMIN tidak pernah menerima pemberian/hibah dari orang bernama PATMI.

Bahwa setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria No: 5 Tahun 1960, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya dalam Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa “pemilikan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual-beli, Tukar-menukar, hibah, memajukan dalam usaha dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa semua proses semua peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) merupakan bukti sah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah sudah beralih hak kepada pihak lain.

Bahwa dari penjelasan diatas, maka Jual-beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum KASMIN pada tanggal 20 Juni 2004 adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang. Jual-beli tanah baru terjadi dengan dibuatnya Akta Jual-beli tanah (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa oleh karena Jual-beli antara Penggugat dengan almarhum KASMIN adalah tidak sah, maka agar Jual-beli antara Penggugat dengan almarhum KASMIN adalah batal demi hukum;

**4.** Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.2 adalah tidak benar, dan harus ditolak karena obyek sengketa bukan milik sah Penggugat tetapi sah milik Tergugat I sebagaimana dalam sertipikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama yang berhak dan pemegang hak JASMINAH/Tergugat I (bukti T.I-1) adalah milik Tergugat I karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta No: 889/2020 (bukti T.I-2) yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah di Blora. Dan Jual-beli pada tanggal 20 Juni 2004 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, dengan harga Rp.8.505.000,00- (Delapan Juta Lima Ratus Lima Ribu Rupiah) adalah tidak sah, dan tanah yang menjadi obyek sengketa yang dijual-belikan telah didaftarkan sertipikatnya dan diterbitkan sertipikatnya pada tanggal 14-11-1991 atas nama pemegang hak PATMI dan PATMI tidak pernah menjual tanahnya yang seluas 270 m2 Persil 60 D.II leter C No: 487

Halaman 14 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

sertipikat No: 446/Desa Tobo, terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, kepada MASURI (Penggugat).

Bahwa berdasarkan teori-teori, bahwa sahnya Jual-beli tanah itu dilakukan menurut hukum adat. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Undang-undang No: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat;

Bahwa Jual-beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi syarat terang, tunai dan riil. Syarat terang, artinya Jual-beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa, Jual-beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka Kepala Desa, Jual-beli itu menjadi "terang" bukan perbuatan hukum yang "gelap". Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap Jual-beli tersebut tidak sah.

Dan syarat Jual-beli dilakukan didepan Kepala Desa telah mengalami perubahan dalam hukum positif, jika tanah telah bersertipikat maka dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan Akta Jual-beli yang dibuat PPAT. Dan syarat riil, artinya hak atas tanah saat Jual-beli tanah harus ada, sehingga saat Jual-beli telah dilakukan, maka hak atas tanah itu dapat segera beralih dari penjual kepada pembeli.

Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No: 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Syarat Jual-beli tanah ada 2 (Dua), yaitu syarat matriil dan syarat formiil.

## 1. Syarat matriil

Syarat matriil sangat menentukan akan syahnya Jual-beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

### a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut,

Halaman 15 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka Jual-beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 Ayat (2) UUPA).

**b.** Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang syah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya 1 (satu) orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah 2 (dua) orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

**c.** Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat matriil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka Jual-beli tanah tersebut adalah tidak syah. Jual-beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi Jual-beli.

## 2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan matriil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat Akta Jual-belinya. Akta Jual-beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No: 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Sebelum Akta Jual-beli dibuat PPAT, maka di syaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat, sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaranya.
2. Jika tanahnya belum bersertipikat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan Jual-beli.

Dan tanah yang menjadi obyek sengketa tidak miliknya KASMIN dan almarhum KASMIN tidak pernah menerima pemberian/hibah dari orang bernama PATMI.

Bahwa setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria No: 5 Tahun 1960, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa "pemilikan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual-beli, Tukar-menukar, hibah, memajukan dalam usaha dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku". Sehingga dapat disimpulkan bahwa semua proses semua peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) merupakan bukti sah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah sudah beralih hak kepada pihak lain.

Bahwa dari penjelasan diatas, maka Jual-beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan almarhum KASMIN pada tanggal 20 Juni 2004 adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang. Jual-

Halaman 17 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

beli tanah baru terjadi dengan dibuatnya Akta Jual-beli tanah (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa oleh karena Jual-beli antara Penggugat dengan almarhum KASMIN adalah tidak sah, maka agar Jual-beli antara Penggugat dengan almarhum KASMIN adalah batal demi hukum;

5. Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.3 tidak benar dan harus ditolak, karena obyek sengketa sebagaimana sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama JASMINAH/Tergugat I (bukti T.I-1) adalah milik Tergugat I, karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI, SH.M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Blora dan sebelum pembagian hak bersama obyek sengketa milik: 1. JASMINAH (Tergugat I), 2. SULASTRI (Tergugat II), 3. SUTRISNO (Tergugat III) sebab perubahan kewarisan berdasarkan surat keterangan kewarisan yang dibuat: Para ahli waris dikuatkan kepala Desa dan Camat No: 470/02 tanggal 08-04-2020 (bukti T.I-3) dari nama pemegang hak PATMI sebagaimana sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo. Dan pendaftaran pertama tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebagaimana hak milik No: 446/Desa Tobo sudah dibukukan/dicatat/diterbitkan sertifikat No: 446 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Turut Tergugat) tanggal 24 Oktober 1991 dan gambar situasi No: 3641/1991 tanggal 07-10-1991 luas tanah 1180 m2 untuk tanah perumahan.

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara syah. Disamping itu, pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 UUPA (UU No: 5 Tahun 1960) merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum hal ini kemudian ditindak lanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu peraturan pemerintah Republik Indonesia PP No: 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti PP No: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia.

Dan PATMI ketika hidupnya tidak pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa kepada MASURI (Penggugat).

Halaman 18 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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)





Bahwa setelah berlakunya Undang-undang pokok agraria No: 5 Tahun 1960, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa “pemilikan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual-beli, tukar menukar, hibah, memajukan dalam usaha dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa semua proses peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) adalah merupakan bukti syah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah sudah beralih hak kepada pihak lain.

Tergugat I mendapat persetujuan dari Tergugat II dan Tergugat III dan dibuatkan pembagian hak bersama berdasarkan Akta pembagian hak bersama No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.,M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Blora, dan sebelum pembagian hak bersama obyek sengketa milik 1.JASMINAH (Tergugat I), 2.SULASTRI (Tergugat II), 3.SUTRISNO (Tergugat III), sebab perubahan pewarisan berdasarkan surat keterangan kewarisan yang dibuat para ahli waris dikuatkan Kepala Desa dan Camat No: 470/02 tanggal 08-04-2020 (bukti T.I-3) dari nama pemegang hak PATMI sebagaimana sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo. Yang pelaksanaanya sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sudah sesuai prosedur yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional No: 3 Tahun 1997 dengan demikian atas kepemilikan tanah atas obyek sengketa sertifikat No: 446/Desa Tobo atas nama JASMINAH/Tergugat I tersebut berdasarkan Akta otentik peralihan hak atas tanah yaitu APHB No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 dan berdasarkan sebab perubahan kewarisan berdasarkan surat keterangan kewarisan No: 470/02 tanggal 08-04-2020 (bukti T.I-3) dari nama pemegang hak PATMI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana sertipikat hak milik No: 446/Desa Tobo. Maka secara hukum adalah peralihan hak yang sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sah sehingga tidak dapat dibatalkan, sehingga oleh karenanya peralihan hak yang sah adalah sah menurut hukum, sehingga telah benar obyek sengketa adalah telah beralih menjadi milik syah Tergugat I/JASMINAH dan pada waktu pendaftaran pertama tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebagaimana hak milik No: 446/Desa Tobo sudah dibukukan/dicatat/diterbitkan sertipikat No: 446 atas nama pemegang hak PATMI oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Turut Tergugat) tanggal 24 Oktober 1991 dan gambar situasi No: 3641/1991 tanggal 07-10-1991 luas tanah 1180 m2 untuk tanah perumahan. Dengan telah melalui prosedur dan melalui persyaratan-persyaratannya dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah sesuai dengan prosedur resmi yang berdasarkan hukum yang sah yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional No: 3 Tahun 1997, lalu diterbitkan oleh Turut Tergugat.

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPdata menentukan bahwa suatu Akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Bahwa dengan demikian atas gugatan Penggugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa sama sekali tidak berdasarkan dengan alas hak yang syah dan oleh karena itu sewajibnya ditolak.

Bahwa oleh karena bukti T.I-1, bukti T.I-2, dan bukti T.I-3 yang dimiliki oleh Tergugat I merupakan bukti otentik, maka terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat beralasan untuk dikesampingkan.

Bahwa oleh karena bukti T.I-1, bukti T.I-2, bukti T.I-3, yang dimiliki oleh Tergugat I adalah syah. Maka Tergugat I berhak dalam menguasai sertipikat tanah yaitu sebidang tanah pekarangan dengan sertipikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama pemegang hak JASMINAH/Tergugat I sebagaimana bukti T.I-1, dan tidak melawan hukum, dengan demikian petitum No.1, No: 2, No.3, No.4, No.5, No.6, No.7, No.8, No.9, No.10, No.11, dan No.12, surat gugatan haruslah ditolak;

Dengan peralihan sertipikat hak milik No: 446/Desa Tobo dari atas nama PATMI kemudian menjadi atas nama 1. JASMINAH (Tergugat I), 2.SULASTRI (Tergugat II), 3.SUTRISNO (Tergugat III) dan menjadi atas

Halaman 20 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

nama JASMINAH/Tergugat I karena kesepakatan APHB No: 889/2020 yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang. Sehingga peralihan hak yang secara prosedur resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (PPAT) yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional No: 3 Tahun 1997 adalah syah dan telah berdasarkan hukum, dan mempunyai kekuatan hukum dan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kuat atas kepemilikan sebidang tanah, didalam hukum pembuktian termasuk dalam bukti surat dan tergolong dalam Akta otentik sehingga sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian sempurna, karena itu berdasarkan bukti T.I-1 sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo dapat dibuktikan bahwa tanah seluas 1180 m2, terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, sejak tanggal 18-08-2020 adalah milik JASMINAH/Tergugat I dan Tergugat I keberatan untuk diminta maupun menyerahkannya kepada Penggugat sampai kapanpun, karena peralihanya telah syah menurut hukum, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang telah menguasai obyek sengketa dan menguasai sertifikat No: 446/Desa Tobo syah menurut hukum dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum. maka Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, khususnya Tergugat I berhak dalam menguasai obyek sengketa yaitu sebidang tanah pekarangan dan apa yang diatasnya tanah dengan sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama pemegang hak JASMINAH/Tergugat I sebagaimana bukti T.I-1;

6. Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.4 sampai dengan ad.9 adalah tidak benardan harus ditolak, karena tentang perbuatan melanggar hukum tersebut telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian kepada pihak Tergugat;
4. Adanya hubungan kausalited atau sebab akibat antara pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Bahwa keempat unsur diatas bersifat komulatif, artinya apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka Para Tergugat harus dinyatakan tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum;

Halaman 21 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

### 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 oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Para Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dalil dari Penggugat yang menyatakan perbuatan yang dilakukan Para Tergugat menyerobot obyek sengketa adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Tetapi obyek sengketa sebagaimana dalam sebagian kecil luas yang ada dalam sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama yang berhak dan pemegang hak JASMINAH/Tergugat I (sebagaimana bukti T.I-1) adalah milik Tergugat I, karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta pembagian hak bersama No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Blora, dalam Akta halaman 3 baris dari atas 9 bahwa pembagian hak bersama diatas juga meliputi:

Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut hak milik No: 446/Tobo sebagaimana diuraikan diatas yaitu seluas 1180 m2 dengan batas-batas:

Sebelah utara : M499.

Sebelah Timur : M503.

Selatan : jalan.

Sebelah barat : M496.

**b) Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut:**

## Pasal 1

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut diatas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut dan syarat-syaratnya tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan TURUT TERGUGAT juga dalam menerbitkan sertifikat telah sesuai tata cara pendaftaran tanah seperti ini yang diatur dalam PP 10/1961. Sehingga sertifikat yang diterbitkan adalah sah,dan tidak melawan hukum, yang kemudian dituangkan dalam Akta pembagian hak bersama No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 yang dibuat menurut ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian maka peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa

Halaman 22 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun peralihan surat-surat yang menjadi obyek sengketa syarat-syaratnya telah terpenuhi adalah dilakukan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III/Para Tergugat adalah sah menurut hukum dan tidak melawan hukum sehingga sertifikat No: 446/Desa Tobo atas nama JASMINAH/Tergugat I (bukti T.I-1) mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa Para Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dalil dari Penggugat yang menyatakan perbuatan yang dilakukan Para Tergugat menyerobot obyek sengketa adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Dan gugatan ganti rugi berupa materiil sebesar Rp.100.000.000.00,- (Seratus Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.200.000.000,00,- (Dua Ratus Juta Rupiah) harus ditolak.

Tetapi tanah yang menjadi obyek sengketa adalah syah milik Tergugat I sebagaimana dalam sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama yang berhak dan pemegang hak JASMINAH/Tergugat I (bukti T.I-1) adalah milik Tergugat I, karena pembagian hak bersama dengan Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan Akta No: 889/20 (bukti T.I-2) yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.,M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Blora.

Bahwa pendaftaran pertama tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebagaimana hak milik No: 446/Desa Tobo atas nama PATMI sudah dibukukan/dicatat/diterbitkan sertifikat No: 446/Desa Tobo atas nama pemegang hak PATMI oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Turut Tergugat) tanggal 24 Oktober 1991 dan gambar situasi No: 3641/1991 tanggal 07-10-1991 luas tanah 1180 m<sup>2</sup> untuk tanah perumahan. Dan mengenai peralihan hak kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sudah melalui prosedur hukum yang berlaku dan persyaratan-persyaratannya sudah dipenuhi. Sehingga peralihan tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah sah menurut hukum dan sekarang berdasarkan APHB No: 889/2020 (bukti T.I-2) tanggal 18-08-2020 yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.,M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Blora adalah syah menurut hukum dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 23 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

Karena bahwa setelah berlakunya Undang-undang pokok agraria No: 5 Tahun 1960, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa “pemilikan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual-beli, tukar menukar, hibah, memanjukan dalam usaha, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa semua proses peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) adalah merupakan bukti syah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah sudah beralih hak kepada pihak lain.

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.10 sampai dengan ad.12 adalah tidak benar dan harus ditolak, karena Para Tergugat tidak melanggar hukum dan sertifikat No: 446/Desa Tobo atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa dalil-dalil Penggugat ad.13 sampai dengan ad.15 adalah tidak benar dan harus ditolak, karena menurut Pasal 180 HIR harus punya bukti otentik karena Penggugat tidak punya bukti otentik menurut Pasal 180 HIR maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Para Tergugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora cq Majelis hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

- 1.Menerima eksepsi para Tergugat;
- 2.Menolak, atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 24 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

### 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)



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

**II. DALAM KONPENSI:**

1. Menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

**III. DALAM REKONPENSI:**

1) Bahwa Para Tergugat konpensi/Para Penggugat Rekonsensi mohon agar seluruh dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi dan konpensi terbaca kembali dengan rekonsensi;

2) Bahwa tanah warisan PATMI sudah – dibagi diantara Para ahli warisnya, sebagaimana kewarisan berdasarkan surat keterangan kewarisan yang dibuat: para ahli waris dikuatkan Kepala Desa dan Camat No: 470/02 tanggal 08-04-2020 (bukti T.I-3) dari nama pemegang hak PATMI beralih ke para ahli waris 1.JASMINAH (Tergugat I/Penggugat Rekonsensi), 2.SULASTRI (Tergugat II/Penggugat Rekonsensi), dan 3.SUTRISNO (Tergugat III/Penggugat Rekonsensi);

3) Bahwa tanah sengketa adalah termasuk bagian yang diperoleh Para Penggugat Rekonsensi dari pembagian warisan tersebut;

4) Bahwa dengan demikian, tanah sengketa termasuk didalam hak milik No: 446/Desa Tobo (bukti T.I-1) adalah sah milik Penggugat I rekonsensi;

5) Bahwa sebelum pembagian hak bersama obyek sengketa milik: 1.JASMINAH (Penggugat I rekonsensi), 2.SULASTRI (Penggugat II rekonsensi), 3.SUTRISNO (Penggugat III rekonsensi) sebab perubahan pewarisan berdasarkan surat keterangan warisan yang dibuat: para ahli waris dikuatkan Kepala Desa dan Camat No: 470 tanggal 02-08-2020 (bukti T.I-3) dari nama pemegang hak PATMI sebagaimana hak milik No: 446/Desa Tobo dan PATMI ketika hidupnya tidak pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa 270 m2 Persil 60 D.II Leter C No: 487 tanah di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, kepada MASURI (Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi), dan pendaftaran pertama tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebagaimana hak milik No: 446/Desa Tobo sudah dibukukan/dicatat dan diterbitkan sertifikatnya No: 446 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora (Turut Tergugat) tanggal 24-10-1991 dan gambar situasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No: 3641/1991 tanggal 07-10-1991 luas tanah 1180 m2 untuk tanah perumahan;

6) Bahwa sekarang oleh Para Penggugat rekonsensi karena pembagian hak bersama berdasarkan Akta No: 889/2020 (bukti T.I-2) yang dibuat oleh NIKEN SUKMAWATI,SH.M.Kn. selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di Blora menjadi milik JASMINAH/Penggugat I rekonsensi;

7) Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat konpensi, terutama terhadap Penggugat II dan III rekonsensi, sama sekali tidak berdasarkan alas hak yang sah dan hal tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

8) Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat rekonsensi, menimbulkan kerugian materiil maupun idiil bagi Para Penggugat Rekonsensi;

9) Bahwa Para Penggugat rekonsensi menderita kerugian materiil oleh karena dengan adanya gugatan Penggugat konpensi, Para Tergugat konpensi terpaksa meninggalkan pekerjaannya sehari-hari sehingga Penghasilan yang semestinya diperoleh, tidak didapatkan;

10) Bahwa pula Para Penggugat rekonsensi terpaksa harus mengeluarkan banyak biaya yang semestinya tidak perlu, andaikata tidak ada gugatan dari Penggugat konpensi;

11) Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat rekonsensi seluruhnya adalah sejumlah Rp.50.000.000,00,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

12) Bahwa Para Penggugat rekonsensi juga menderita kerugian idiil, oleh karena;

a)dengan adanya gugatan rekonsensi, maka nama baik Para Tergugat konpensi menjadi tercemar oleh masyarakat lingkungannya dianggap ingin menguasai tanah milik orang lain, tetapi kenyataanya justru Penggugat konpensilah yang berusaha menghaki tanah milik Tergugat I konpensi dan secara melawan hukum menggugat Tergugat II dan Tergugat III konpensi yang sudah dinamai Tergugat I konpensi berdasarkan APHB No: 889/2020 (bukti T.I-2);

b)dengan adanya gugatan Penggugat konpensi maka pikiran Para Tergugat konpensi menjadi kacau sehingga tidak dapat melakukan pekerjaannya dengan tenang, bahkan akibatnya, Tergugat I konpensi sering sakit-sakitan;

Halaman 26 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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

13). Bahwa kerugian idiil yang diderita oleh Para Penggugat rekonsensi tersebut, jika dinilai dengan uang berjumlah Rp.250.000.000,00,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

14). Bahwa dengan demikian jumlah kerugian yang diderita oleh Para Penggugat rekonsensi adalah:

a) kerugian matriil sebesar .....Rp. 50.000.000,00,-

b) kerugian idiil sebesar ..... Rp.250.000.000,00,-

jumlah Rp.300.000.000,00,-

15). Bahwa kerugian matriil dan kerugian idiil sebesar Rp.300.000.000,00,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), yang diderita oleh Para penggugat rekonsensi, wajib dibayar oleh Tergugat rekonsensi dengan menerima tanda pembayaran yang sah;

16). Bahwa karena Tergugat rekonsensi selalu beritikad buruk, maka Para Penggugat rekonsensi khawatir, Tergugat rekonsensi akan memindahkan tangankan barang-barang miliknya, oleh karena itu, berdasarkan Pasal 227 HIR, Para Penggugat rekonsensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora cq Majelis Hakim, agar berkenan meletakkan sita conservatoir beslaag terhadap barang-barang milik Tergugat rekonsensi, baik barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak;

17). Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Para Penggugat rekonsensi dengan segala kerendahan hati mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora cq Majelis Hakim agar berkenan memberikan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, pernyataan banding maupun kasasi dari Tergugat rekonsensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati Para Tergugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora cq Majelis Hakim, agar berkenan memberi Putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Para Tergugat;
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk mmebayar biaya perkara ini;

## II. DALAM KONPENSI:

1. Menolak, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 27 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

### 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

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini;

### III. DALAM REKONPENSİ:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Rekonpensi;

2. Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir beslaag terhadap seluruh harta Tergugat rekonpensi, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;

3. Menyatakan secara hukum, bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 270 m2 yang termasuk didalam sertifikat hak milik No: 446/Desa Tobo, atas nama pemegang hak JASMINAH (Penggugat I Rekonpensi) yang terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, adalah sah milik JASMINAH (Penggugat I rekonpensi) sebagaimana Akta Pemberian Hak Bersama No: 889/2020 tanggal 18-08-2020;

4. Menyatakan, bahwa Tergugat rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat rekonpensi menimbulkan kerugian materiil dan idiil bagi Para Penggugat rekonpensi;

6. Menyatakan secara hukum bahwa yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah:

a. Kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000,00,-

b. Kerugian idiil sebesar Rp. 250.000.000,00,-

jumlah Rp. 300.000.000,00,-

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang sejumlah Rp. 300.000.000,00,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi dengan menerima tanda pembayaran yang sah;

8. Menyatakan bahwa, Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat rekonpensi.

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara;

### Atau sebagai penggantinya:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum dan rasa keadilan rakyat yang berlandaskan pada Pancasila Undang-undang Dasar 1945;

Halaman 28 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

#### 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)





Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat,
2. Bahwasannya tidak benar pada tanggal. 20 Juni 2004 dilakukan jual beli terhadap obyek tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah oleh saudara Kasmin, karena pada saat itu tanah sebagaimana yang dijadikan obyek sengketa dalam penguasaan atau atas Nama : Patmi, sejak tanggal. 24-10-1991 telah masuk didalam pembukuan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora atau oleh Turut Tergugat,
3. Bahwa tidak benar pada bidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat dibeli sebagian, sebab berdasarkan Gambar Ukur yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada Tgl. 7-10-1991 Nomor. 3641/1991 Luas 1180 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi) bidang tanah tersebut masih utuh dan belum terpisahkan sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat, sehingga apa yang disampaikan oleh Penggugat hanyalah mengada-ada,
4. Bahwa obyek bidang tanah yang dijadikan sengketa oleh Penggugat dengan sertipikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah, sejak diterbitkannya pada tanggal. 14-11-1991 baik fisik maupun batas-batasnya tidak ada perubahan, adapun batas-batas sebagai berikut :

Utara	: M. 99	Timur	: M. 503
Selatan	: Jalan	Barat	: M. 496
5. Bahwa atas bidang tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat sampai dengan gugatan terdaftar di PN Blora dengan Nomor Regestre 45/Pdt.G/2020/PN.Bla Tanggal. 23-11-2020 obyek dikuasai oleh Tergugat I, adapun Tergugat I (Jasminah) didalam menguasai bidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah telah sesuai prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah menurut hukum atas penguasaan bidang tanah oleh Tergugat I (Jasminah) yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat.



6. Bahwa dengan demikian maka Penggugat sangat keliru didalam menyampaikan gugatannya atas obyek sengketa tersebut, oleh karena itu berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas Turut Tergugat mohon dihadapan Majelis Hakim yang menangani serta memeriksa perkara ini berkenan untuk : Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat serta menyatakan menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*)

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menyatakan menolak dengan tegas atas dalil-dalil yang dikemukakan atau disampaikan oleh Penggugat kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat

2. Bahwa dalil-dalil yang Turut Tergugat telah sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara yang Turut Tergugat sampaikan.

3. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat didalam dalil gugatannya pada posita angka 1 s/d 6 halaman 2 s/d 4, bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan diatas sertifikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa adalah tidak benar dan hal tersebut harus ditolak,

4. Bahwa kebenaran kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa adalah atas Nama JASMINAH, adapun kronologi kepemilikannya adalah sebagai berikut :

4.1 Bahwa tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa telah terdaftar dan dikuasai oleh saudara Patmi sebagaimana didalam pembukuan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora pada tanggal. 24-10-1991 berdasarkan Konversi dari Bekas Hak Yasan C. No. 487 Persil 60 Klas D. II (penggunaan untuk perumahan), dengan Gambar Ukur Tangal. 7-10-1991 No. 3641/1991 Luas 1.180 M<sup>2</sup> dengan pemegang saudara PATMI yang kemudian diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal. 12-11-1991, (*hal ini bisa dibuktikan didalam pembuktian surat Turut Tergugat*)



4.2 Bahwa selanjutnya pada tanggal. 23-7-2020 nama pemegang hak Atas Nama SUPATMI dicorek atau dimatikan karena ada peralihan atas dasar Pewarisan, namun perlu Turut Tergugat sampaikan sebelum dilaksanakan peralihan secara pewarisan pada tanggal. 13-01-2020 telah dilakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah tersebut dan didalam pengecekan oleh petugas dinyatakan *"TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA"* dalam arti bahwa obyek yang akan dilakukan peralihan tidak ada sengketa maupun permasalahan sehingga peralihan bisa dilaksanakan, *(hal ini bisa dibuktikan didalam pembuktian surat Turut Tergugat)*

4.3 Bahwa selanjutnya peralihan Pewarisan dilakukan setelah meninggalnya saudara PATMI pada tanggal. 31-12-2014, peralihan Pewarisan berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh para ahli waris yang dikuatkan oleh Kepala Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora Nomor. 470/20 tanggal. 08-04-2020 dan Camat Jati, Kabupaten Blora Nomor. 141/VI/2020 tanggal. 1 Juni 2020. Bahwa selanjutnya sertipikat yang semula konversi atas nama PATMI atas dasar peralihan Pewarisan berubah menjadi atas Nama : 1. JASMINAH 2. SULASTRI 3. SUTRISNO dan semua berkes telah dilegalisasi oleh Pejabat Umum yang berwenang dalam hal ini Notaris Niken Sukmawati, SH., M.Kn dan sertipikat pewarisan terbit pada tanggal. 23-07-2020, *(hal ini bisa dibuktikan didalam pembuktian surat Turut Tergugat)*

4.4 Bahwa selanjutnya terjadi peralihan atas penguasaan bersama atas Sertipikat hak atas tanah Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa dari pemilikan bersama 3 (tiga) orang menjadi 1 (satu) orang atas Nama : JASMINAH berdasarkan Pembagian Hak Bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor. 889/2020 tanggal. 18-08-2020 yang dibuat oleh : NIKEN SUKMAWATI, SH., M.Kn selaku PPAT. Dan sertipikat diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal. 10-09-2020, *(hal ini bisa dibuktikan didalam pembuktian surat Turut Tergugat)*,

5. Bahwa selanjutnya atas dasar uraian yang telah Turut Tergugat sampaikan diatas sangat jelas kepemilikan atas sebidang tanah atas Nama : JASMINAH yang berada di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa dengan Sertipikat hak atas tanah Hak



*Milik Nomor. 446 adalah bukan merupakan bagian dari obyek yang dijadikan sengketa oleh penggugat, karena hal tersebut sangatlah jelas bahwa pelaksanaan peralihan baik peralihan pewarisan maupun peralihan atas dasar pembagian hak bersama sebagaimana tersebut didalam pelaksanaannya telah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku,*

6. Bahwa selanjutnya menanggapi gugatan penggugat pada posita nomor. 7 s/d 10 halaman 5 s/d 6 perihal penyerobotan tanah oleh Turut Tergugat hal tersebut adalah *sangat-sangat tidak benar oleh karena itu harus ditolak*, bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam hal ini sebagai pelaksana administrasi Tata Usaha Negara didalam melaksanakan tugasnya selalu berpedoman pada peraturan perundang undangan yang berlaku, dan perlu diketahui bahwa didalam menerima berkas permohonan pendaftaran pengakuan hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah Turut Tergugat tidak berhak untuk melakukan uji materi (*materiele toestingrecht*), terhadap suatu bukti yang diajukan selama itu sudah dibuat dan atau diketahui oleh pejabat-pejabat yang berwenang dan sudah proceduler, maka suatu bukti sebagai persyaratan pendaftaran tanah, kami menyatakan benar secara administrasi.

7. Bahwa Pembagian Hak Bersama sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I (satu) tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 Pasal 51 ayat (1) *Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut*, selanjutnya hal tersebut dapat dijelaskan bahwa : Pada saatnya suatu hak bersamaan, baik yang diperoleh sebagai warisan, hibah maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta bersama atau harta warisan seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa ketentuan sebagaimana didalam Pasal 51 ayat (1) PP Nomor. 24 tahun 1997 tersebut juga telah sesuai sebagaimana dimaksud didalam Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40

9. Bahwa selanjutnya mendasar pada uraian ataupun dalil-dalil yang telah Turut Tergugat sampaikan maka gugatan Perkara yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak beralasan dan tidak ada dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) serta tidak ada dasar fakta (*Feitelijke Ground*) dan nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku bahkan gugatan Penggugat sangat-sangat tidak jelas/OBSCUR LIBEL, sehingga demi terciptanya suatu kepastian Hukum, maka Turut Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan atau dikemukakan oleh penggugat.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya,
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*)
2. Menyatakan sertifikat atau obyek sengketa Hak Milik Nomor. 446 Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Atas Nama JASMINAH adalah sah dan berkekuatan hukum
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara, dan

## ATAU

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang menangani perkara ini berpendapat lain maka mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Blora telah menjatuhkan putusan tanggal 4 Mei 2021 Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Bla, yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 33 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

### Dalam pokok perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan jual beli objek sengketa yang berupa sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 270 M2 Persil 60 Klas II yang tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor: 487 atas nama PATMI terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 446 semula atas nama PATMI menjadi atas nama JASMINAH yang dilakukan KASMIN dengan MASURI (Penggugat) pada tahun 2004 adalah sah menurut hukum
- Menyatakan menurut hukum Penggugat sah sebagai pemilik atas sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 270 M2 Persil 60 Klas II yang tercatat dalam Buku C Desa Tobo Nomor: 487 atas nama PATMI terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 446 semula atas nama PATMI menjadi atas nama JASMINAH terletak di Desa Tobo Kecamatan Jati Kabupaten Blora, dengan batas-batas yaitu:  
Sebelah utara : tanah Kasmin / Suwarno,  
Sebelah Timur : tanah Sukirah / Jasminah.  
Sebelah Selatan : Jalan Desa  
Sebelah Barat : tanah. Masuri,
- Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang telah melakukan penebangan tanaman dan pembongkaran secara paksa atas rumah milik Penggugat dan telah menguasai / menyerobot tanah obyek sengketa dan melakukan balik nama terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 446 atas nama PATMI menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) sendiri, adalah perbuatan Para Tergugat tersebut sebagai Perbuatan melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, dan bilamana Para Tergugat ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);

Halaman 34 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan penerbitan sertifikat Hak Milik No. 446 atas nama PATMI menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH), 2. Tergugat II, (SULASTRI), 3. Tergugat III (SUTRISNO dan selanjutnya menjadi atas nama Tergugat I (JASMINAH) adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat konvensi seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3. 032. 500,00 (Tiga juta Tiga Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah);

1. Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Bla tanggal 10 Mei 2021 yang dibuat oleh Soeroso Windoe S.S.A.,S.H.M.H. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Blora yang menerangkan bahwa Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Bla tanggal 4 Mei 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas pada tanggal 11 Mei 2021;

Membaca, memori banding Kuasa Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, tertanggal 4 Juni 2021 dan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 4 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas pada tanggal 7 Juni 2021 ;

Membaca, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 21 Juni 2021 dan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 21 Juni 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan relas pada tanggal 22 Juni 2021 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Bla yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora kepada pihak yang berperkara pada tanggal 11 Juni 2021, telah diberi

Halaman 35 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan untuk membaca, meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Pembanding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Blora, yang dituangkan dalam memori bandingnya agar Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memutus perkara tersebut antara lain sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I,II,III-Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan perkara perdata dari Pengadilan Negeri Blora tanggal 4 Mei 2021 No: 45/Pdt.G/2020/PN. BLA. Dan mengadili sendiri;
3. Menolak gugatan Penggugat-Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat-Terbanding tidak dapat di terima;
4. Menghukum Penggugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;

### DALAM KONPENSI :

1. Menerima Permohonan Banding Tergugat I,II,III-Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan perkara perdata dari Pengadilan Negeri Blora tanggal 4 Mei 2021 No: 45/Pdt.G/2020/PN. BLA. Dan mengadili sendiri;
3. Menolak gugatan Penggugat-Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat-Terbanding tidak dapat di terima;
4. Menghukum Penggugat-Terbanding untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan dan gugatnya Tergugat I,II,III-Para Pembanding dalam konpensi atau Para Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana tersebut dalam surat jawaban Tergugat I,II,III atas gugatan Penggugat tertanggal 23 November 2020;
2. Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir beslaag terhadap seluruh harta Tergugat Rekonpensi-Terbanding, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa seluas  $\pm 270$  m<sup>2</sup> yang termasuk di dalam sertifikat hak milik No : 446/Desa Tobo, atas nama pemegang hak JASMINAH (Penggugat I Rekonpensi-

Halaman 36 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding) yang terletak di Desa Tobo, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, adalah sah milik JASMINAH ( Penggugat I Rekonpensi-Pembanding) sebagaimana Akta pemberian hak bersama No. 889/2020 tanggal 18-08-2020;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi-Terbanding melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi-Terbanding menimbulkan kerugian matriil dan idiil Para Penggugat rekonpensi-Para Pembanding;

6. Menyatakan secara hukum bahwa yang di derita oleh Para Penggugat Rekonpensi-Para Pembanding adalah :

a. Kerugian matriil sebesar.....Rp. 50.000.000,-

b. Kerugian idiil sebesar.....Rp. 250.000.000,-

---

Jumlah Rp. 300.000.000,-

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Terbanding untuk membayar uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi-Para Pembanding dengan menerima tanda pembayaran yang sah;

8. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat Rekonpensi-Terbanding;

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi-Terbanding membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut serta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Blora No 45/Pdt.G/2020/PN Bla tanggal 4 Mei 2021 dan memori banding dari Pembanding I, II, III, semula Tergugat I, II, III, majelis Hakim Pengadilan Tinggi, menilai terhadap materi yang dikemukakan dalam memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat telah dipertimbangkan secara yuridis oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding tersebut oleh Pengadilan Tinggi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga memori banding tersebut harus ditolak/dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, dengan alasan bahwa putusan Pengadilan Negeri Blora telah tepat dan benar dan menyetujui putusan Pengadilan Negeri Blora ;

Halaman 37 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan putusan majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan hukum tersebut telah didasarkan kepada fakta-fakta persidangan yang didukung surat-surat bukti sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Blora No 45/Pdt.G/2020/PN Bla tanggal 4 Mei 2021 dinilai telah beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dikuatkan, maka Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, adalah pihak yang kalah, oleh karena itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara ke dua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor : 20 tahun 1947 jo Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 45 /Pdt.G /2020 /PN Bla tanggal 4 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III, untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2021 oleh kami, Dharma E Damanik,S.H.M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, Eko Tunggul Pribadi,S.H. dan Subaryanto,S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu

Halaman 38 Putusan Nomor 253Pdt/2021/PT SMG

### 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)





Diyono, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

ttd

ttd

Eko Tunggul Pribadi, S.H.

Dharma E Damanik, S.H.M.H.

ttd

Subaryanto, S.H.M.H

Panitera Pengganti

ttd

Diyono, S.H.

**Perincian biaya:**

1. Materai .....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp 130.000,00
<b>Jumlah .....</b>	<b>Rp 150.000,00</b>

(seratus lima puluh ribu rupiah)