



**PUTUSAN**  
**Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KATIJAN,**

66 Tahun, Islam, Pekerjaan Lainnya, Dusun Bululawang, RT. 03 / RW. 01, Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUH. IHSAN MUHLASHON, SH.I dan MOHAMMAD ULIN NUHA, S.H.I, LAILATUL FAZRIYAH, S.Sy., Advokat pada Law Office "MUHLAS & PARTNERS" Rt. 02, Rw. 02, Desa Wates, Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO**, dahulu beralamat di Dusun Bululawang, RT. 03, RW. 01, Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, namun sekarang tidak diketahui keberadaannya secara jelas dan pasti, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BLITAR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Blitar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Handojono, A.Ptnh NIP 19640912 198703 1 007 Pangkat / Golongan Penata Tk.I (II/d) Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, SOEMARSANTO DJOKO SANTOSO, S.H. NIP 19690407 198903 1 007 Pangkat / Golongan Penata (II/c) Jabatan Kepala subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, TJIPTO SUROSO NIP 19610525 198203 1 002 Pangkat / Golongan Penata Muda Tk.I (III/d) Jabatan Kepala



Subseksi Pengendalian Pertanahan, selanjutnya  
disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 28 Desember 2017 dalam Register Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1980 Tergugat dan Penggugat mengadakan Jual Beli Tanah, Tergugat sebagai Penjual, sedangkan Penggugat sebagai Pembeli. Tanah milik Tergugat I tersebut seluas 490 m<sup>2</sup>, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 67 atas nama **SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO** (Tergugat), yang terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Utara : Jalan Raya Bendo;  
Timur : Tanah milik Bonasir;  
Selatan : Tanah milik Sismianto / Muntayah;  
Barat : Tanah milik Sukini;
2. Bahwa setelah Jual Beli tersebut (Posita 01), Penggugat menerima Penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 67 dari Tergugat dan saat itu juga Penggugat menghuni dan menguasai Objek Jual Beli tersebut sampai dengan sekarang dalam kurun waktu ±37 (Kurang Lebih Tiga Puluh Tujuh) Tahun;
3. Bahwa beberapa saat setelah terjadi Jual Beli tersebut Penggugat mengalami musibah yaitu bangunan rumah Penggugat yang dibeli dari Tergugat mengalami kebakaran mengakibatkan Penggugat kehilangan harta dan benda yang berharga, termasuk kehilangan bukti surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran pembelian rumah dan bangunan milik Tergugat belum langsung bisa melakukan proses peralihan kepemilikan obyek jual beli tersebut (Posita 01) dari Tergugat ke Penggugat;
4. Bahwa pasca kebakaran Penggugat berusaha menemui Tergugat untuk mengurus perlihan hak obyek yang dijual belikan tersebut namun usaha itu sia-sia karena Tergugat telah pergi meninggalkan Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, untuk merantau ke daerah lain, dan tidak pernah kembali lagi sampai dengan sekarang tanpa memberitahukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepergiannya kepada Penggugat, sehingga keberadaan Tergugat tidak diketahui secara jelas dan pasti, di dalam negeri maupun luar negeri, masih hidup atau sudah meninggal dunia;
5. Bahwa Tergugat tidak memiliki keluarga / saudara / ahli waris sama sekali di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar yang bisa membantu melacak kemana kepergian dari Tergugat, dimana keberadaannya dan bagaimana keadaannya sekarang;
  6. Bahwa Perbuatan Hukum Tergugat dengan pergi meninggalkan Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar sejak ±37 tahun yang lalu dan tidak pernah kembali lagi sampai dengan sekarang nyata sangat merugikan Penggugat, karena masih mempunyai kewajiban untuk melakukan Peralihan kepemilikan nama sertifikat kepada Penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial pada diri Penggugat;
  7. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah harus mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini di hadapan Pengadilan Negeri Blitar agar memiliki kepastian hukum, sedangkan kerugian immaterial adalah ketidakadanya kepastian hukum bagi Penggugat, dan ketidaknyamanan dalam menguasai fisik tanah dan bangunan selama ±37 tahun lebih dan memiliki sertifikat hak milik asli atas nama Tergugat;
  8. Bahwa Penggugat tidak bisa menjual sebagian maupun sepenuhnya dan atau mewariskan tanah dan bangunan tersebut dikemudian hari kepada ahli warisnya sebelum melakukan balik nama dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat, hal ini tentunya merugikan Penggugat dan ahli waris Penggugat nantinya;
  9. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah biaya perkara Gugatan beserta biaya-biaya lainnya yang muncul untuk mengurus peralihan hak dari Tergugat ke Penggugat ini sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sedangkan kerugian immaterial adalah rasa malu, ketidaknyamanan yang sejatinya tidak bisa dinilai namun jika dinilai dengan uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  10. Bahwa Penggugat telah berusaha mendaftarkan peralihan Hak dari Tergugat kepada Penggugat di Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) namun ditolak;
  11. Bahwa Penggugat bersedia membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Blitar Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah tanah seluas 490 m<sup>2</sup>, yang tercantum Sertifikat Hak Milik No. 67, yang masih atas nama Tergugat (**SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO**) terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar.

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Jalan Raya Bendo  
Timur : Tanah milik Bonasir  
Selatan : Tanah milik Sismianto / Muntayah;  
Barat : Tanah milik Sukini;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial berupa uang tunai sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum dan Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
7. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

## Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar berpendapat lain, mohon yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan pihak Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 Januari 2018 dan tanggal 8 Pebruari 2018 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rintis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Candra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Blt tanggal 8 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Maret 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Dalam Eksepsi

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Desa Bendo, Gambar Situasi tanggal 01-04-1070 Nomor 255 luas 490 M2 An. SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar;

Dalam Pokok Perkara

1. Sehubungan akan dilakukan peralihan haknya yang menggunakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun karena pihak penjual pergi dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka harus ada ketetapan / keputusan pengadilan sebagai dasar pencatatan;

Sebagaimana Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Pasal 49 ayat (2) :

Amar Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan Hak Atas Tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah / tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e. Perintah Penerbitan Hak Atas Tanah;
- f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar;
- g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 50 ayat (1):

Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat;

2. Mohon kepada Majelis Hakim memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

3. Dan membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari pihak Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan replik secara lisan yang menyatakan tetap pada gugatannya sedangkan atas replik tersebut pihak Turut Tergugat menyampaikan duplik secara lisan yang menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3505060705510007 atas nama Katijan;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/561/409.25.5/2017 tanggal 28 Desember 2017;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 67 tanggal 18 Juli 1979 atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 6 Juni 2009 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 tanggal 5 Januari 2009;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 22 April 2010 dan Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 tanggal 5 Januari 2010;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dan Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 tanggal 10 Februari 2012;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2013 tanggal 2 Januari 2013;

H a l a m a n 6 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2014 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 tanggal 9 Januari 2014;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2016 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 tanggal 4 Januari 2016;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 2018;  
Bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan dan telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi SUJITO, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi menjadi perangkat desa Bendo sejak tahun 1992 dan saat ini Saksi menjadi perangkat desa bagian Pemerintahan;
  - Bahwa Saksi lahir di Desa Bendo yang berada 1 km (satu kilometer) dari tanah dan bangunan objek sengketa;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa nama yang tertulis di dalam sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa tersebut atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno awal mulanya pada waktu itu Saksi menarik PBB atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno kemudian Saksi bertanya kepada Kepala Desa dan oleh Kepala Desa disuruh memberikan kepada Penggugat;
  - Bahwa Kepala Desa pada tahun 1993 bernama Pak Kamit;
  - Bahwa Saksi tidak tahu orang yang bernama Soekardjo alias Sastrodiwarno;
  - Bahwa Saksi pernah diberitahu Penggugat bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Soekardjo alias Sastrodiwarno namun Saksi tidak mengetahui kapan dan dengan harga berapa tanah dan bangunan objek sengketa dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat tinggal di tanah dan bangunan sejak tahun 1982 pada waktu itu Saksi masih SMP;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu terjadi kebakaran bangunan objek sengketa terbuat dari gedeg;
- Bahwa pada waktu bangunan objek sengketa terbakar yang menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut adalah Penggugat dan istri Penggugat;
- Bahwa pada waktu kebakaran tidak ada korban jiwa;
- Bahwa setelah kebakaran Penggugat tetap tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa dan setelah bangunan objek sengketa terbakar kemudian Penggugat membangun rumah disumbang saudara-saudaranya;
- Bahwa tanah dan bangun objek sengketa tidak segera dilakukan balik nama dan sejak dibeli SPPT nya tetap Soekardjo alias Sastrodiwarno;
- Bahwa selama Saksi menjadi perangkat desa tidak pihak yang keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat tinggal di dekat rumah nenek Saksi di RT 5 Bendo sebelum tinggal di tanah dan rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah proses jual beli tanah dan rumah objek sengketa dicatatkan di Buku Desa Bendo;
- Bahwa tentang jual beli ada di Buku Letter C;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Wasono mungkin saudara Penggugat;
- Bahwa dalam surat pemberitahuan PBB tanah dan bangunan objek sengketa pada tahun 2009 atas nama Wasono, tahun 2017 atas nama Penggugat karena ada peralihan dan sekarang atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang membayar PBB atau SPPT atas tanah dan bangunan objek sengketa selama ini;
- Bahwa bapak Saksi pernah membeli tanah dan pernah bercerita kepada Saksi bahwa kebiasaan di Desa kalau ada jual beli tanah yaitu pembeli dibuatkan hitam diatas putih dan pada tahun 1979 sampai dengan tahun 1980 cuma ditulis tangan, ada saksi, dicatat di desa dan pada waktu itu cuma dicatat saja, tapi pada saat ini sudah ada sertipikat;
- Bahwa mulai ada sertipikat mulai sekitar 4 (empat) samapai 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa tidak adanya sertipikat tanah karena alasan biaya dan ada kendala tidak dilangsungkan namun 4 (empat) sampai 5 (lima) tahun ke depan sudah lancar;

2. Saksi JOKO SANTOSO, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

H a l a m a n 8 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun;
- Bahwa Saksi sebagai tetangga Penggugat dan jarak rumah Saksi dengan Penggugat sekitar 5 (lima) rumah atau 50 m (lima puluh meter);
- Bahwa pada waktu bangunan objek sengketa terbakar Saksi tahu Penggugat seperti membawa baju dan koper ke lapangan;
- Bahwa selain Penggugat dan istri Penggugat tidak ada orang lain yang tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang mempersalahkan atau keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat buku Letter C;
- Bahwa Saksi yang bertugas menarik IPEDA dan pada waktu itu yang penting membayar;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 29 Maret 2018, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yang terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (sket / gambar tanah dan bangunan sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing diwakili oleh Kuasanya;
- Bahwa pihak Penggugat menunjukkan sendiri batas-batas yang dimiliki;
- Bahwa hasil pemeriksaan setempat diakui oleh Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya Bendo;
  - Sebelah Timur : tanah milik Bonasir;
  - Sebelah Selatan : tanah milik Sismianto / Muntayah;
  - Sebelah Barat : tanah milik Sukini;
- Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dikuasai/ditempati oleh Penggugat dan istri Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan cukup dengan bukti-buktinya dan mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang menyatakan tetap pada gugatannya dan mohon Putusan sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *"bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan"* ;

Menimbang, para pihak berperkara pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 67/Desa Bendo, Gambar Situasi tanggal 01-04-1070 Nomor 255 luas 490 M2 An. SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat, perlu kiranya Majelis Hakim uraikan hal-hal sebagai berikut:

- bahwa eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi gugatan yang dibuat penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain diluar gugatan yang dapat menjadi alasan gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa eksepsi ini merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu tangkisan atau bantahan atau eksepsi ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan langsung dengan isi gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

H a l a m a n 10 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ditinjau dari aspek Hukum Acara Perdata, pada prinsipnya eksepsi/tangkisan dapat dikategorikan dalam dua jenis, yaitu :

1. Eksepsi Prosesuil (procesueel)

Yaitu eksepsi atau tangkisan Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya yang hanya menyangkut dari segi acara;

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

a. Eksepsi declinator (declinatoire exeptie/declinatory exeption)

Yaitu eksepsi / tangkisan dalam hukum acara perdata yang diajukan oleh Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya dengan berdasarkan ketentuan hukum formal (acara), yaitu tentang pengadilan tidak berwenang secara absolut (eksepsi tentang kompetensi absolut / absolute competentie);

b. Eksepsi litispendentie

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya menyangkut perkara yang diajukan oleh Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan sampai kini masih tergantung / belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena dalam pemeriksaan banding / revisi atau kasasi / cassatie dan sebagainya;

c. Eksepsi incracht van gewijsde zaak

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya adalah "ne bis in idem";

d. Eksepsi plurium litis consortium

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya harus ditolak dengan amar gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal, yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;

e. Eksepsi diskualifikator (disqualificatoire exeptie)

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya pada surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya disebabkan mereka tidak mempunyai kualitas / kedudukan untuk mengajukan gugatannya;



f. Eksepsi koneksitas (*connexiteit exceptie*)

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya karena ada koneksitas / hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan / instansi lain dan belum ada putusan;

g. Eksepsi Van beraad (*van beraad exceptie*)

Yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya yang sebenarnya belum waktunya diajukan (*prematur*) karena dalam perkara ini Tergugat / Para Tergugat mempunyai hak untuk berpikir terlebih dahulu;

2. Eksepsi Material (*material exceptie*)

Yaitu eksepsi atau tangkisan Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya yang didasarkan pada ketentuan hukum material.

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

a. Eksepsi dilatoir (*dilatoire exceptie/dilatory exception*)

Yaitu eksepsi dengan bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan;

b. Eksepsi peremtoir (*peremtoire exceptie/peremptory exception*)

Yaitu eksepsi yang juga berdasarkan hukum material dan bertujuan untuk menggagalkan gugatan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang dikemukakan oleh Turut Tergugat yang dikaitkan dengan tanggapan Penggugat diatas, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari maksud dan tujuan eksepsi dari Turut Tergugat yang pada esensinya merupakan eksepsi yang materinya tidak menyangkut masalah kewenangan/kompetensi untuk mengadili dari pengadilan, maka eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan dalam putusan akhir (Vide: Pasal 136 HIR);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas berkaitan dengan fakta dari pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut yang nantinya secara *mutatis mutandis* akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, sehingga eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut 2 (dua) kali berturut-turut tetapi tidak datang menghadap di persidangan, dan tidak menyuruh kuasanya yang sah untuk itu, dan tidak pula ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka untuk itu Tergugat harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

### Dalam Pokok Perkara

1. Sehubungan akan dilakukan peralihan haknya yang menggunakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun karena pihak penjual pergi dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka harus ada ketetapan / keputusan pengadilan sebagai dasar pencatatan;

Sebagaimana Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Pasal 49 ayat (2) :

Amar Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan Hak Atas Tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah / tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e. Perintah Penerbitan Hak Atas Tanah;
- f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar;
- g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak;

Pasal 50 ayat (1):

Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mohon kepada Majelis Hakim memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

5. Dan membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Sujito dan saksi Joko Santoso, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja dalam perkara a quo sesuai dengan hukum pembuktian (vide Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Jo Pasal 164 HIR) serta akan mengenyampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 29 Maret 2018, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi objek sengketa yang terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (sket / gambar tanah dan bangunan sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing diwakili oleh Kuasanya;
- Bahwa pihak Penggugat menunjukkan sendiri batas-batas yang dimiliki;
- Bahwa hasil pemeriksaan setempat diakui oleh Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan raya Bendo;
  - Sebelah Timur : tanah milik Bonasir;
  - Sebelah Selatan : tanah milik Sismianto / Muntayah;
  - Sebelah Barat : tanah milik Sukini;
- Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa dikuasai/ditempati oleh Penggugat dan istri Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu tuntutan dari petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;



Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yaitu agar menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW) dalam Buku III BW pada bagian “Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW) maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan apakah Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW), maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum berikutnya dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 yaitu agar menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian tentang jual beli telah diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah pula mengatur jual beli sebagai berikut:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai syarat sah suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuannya/sepakatnya (toestemming), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Sedangkan dalam membuat sepakat berarti para pihak yang membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam membuat suatu perjanjian seseorang harus cakap menurut hukum. Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Sedangkan yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dalam pengampuan. Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap umur duapuluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Mengenai pengampuan telah dinyatakan dalam Pasal 433 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya”;

3. Suatu hal tertentu;

Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”. Lebih lanjut Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah



menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”;

4. Suatu sebab yang halal;

Merupakan isi dari perjanjian, sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Selanjutnya Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan jual beli tanah menurut Hukum Adat;

Menimbang, bahwa menurut Hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat jual beli dilakukan dengan tunai. Biasanya jual beli dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), jual beli menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai sahnya jual beli secara Hukum Adat yang dilakukan secara tunai dan terang ini sesuai dengan Yurisprudensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan petitum gugatan agar dinyatakan sahnya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa terjadinya hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya karena :
  - (1) adanya pengakuan hukum atas tanah-tanah yang terlebih dahulu telah dikuasai secara fisik oleh seseorang, dan (2) pemberian negara kepada seseorang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pertanahan ;
- Bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 22 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), adanya hak kepemilikan atas tanah dapat ditentukan berdasarkan :
  1. Hukum adat, biasanya bersumber pada pembukaan tanah atau hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat ;
  2. Penetapan Pemerintah, yaitu dengan pemberian tanah oleh Pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat-syarat tertentu (vide, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan) ;
  3. Ketentuan Undang-Undang, yaitu pemberian hak oleh Pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pihak yang mendapat hak didahulukan (prioritas) untuk diberikan hak milik atas tanah, antara lain sebagaimana ditentukan dalam ketentuan konversi hak atas tanah menurut UUPA (vide Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat) ;
- Bahwa mengacu pada ketentuan umum tentang bagaimana lahirnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembuktian adanya hak kepemilikan atas tanah menurut ketentuan hukum di bidang pertanahan, khususnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru maupun yang lama, maupun pembuktian kepemilikan terkait adanya sengketa pertanahan dalam praktik peradilan, pada pokoknya dilandaskan pada :
  - (1) bukti kepemilikan yuridis formil, yaitu berdasarkan bukti-bukti tertulis,

H a l a m a n 18 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt





- (2) pembuktian yuridis faktual, yaitu adanya bukti penguasaan fisik atas tanah yang telah dilakukan oleh yang bersangkutan dalam kurun waktu tertentu secara terus-menerus ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara a quo telah mengajukan bukti surat P-3 berupa fotokopi Sertipikat Nomor 67 tanggal 18 Juli 1979 atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno dan bukti P-10 berupa Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 2018 yang isinya menerangkan bahwa benar Penggugat telah membeli tanah SHM No 56 dengan seluas 490 M2 yang terletak di Dusun Bululawang, RT.03 / RW.01, Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, Jawa Timur dari Soekardjo alias Sastrodiwarno;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama bukti surat P-3 dan P-10 yang diajukan oleh Penggugat ada ketidaksesuaian antara bukti sertipikat yang diajukan dengan bukti surat pernyataan mengenai nomor Sertipikat Hak Milik dimana dalam bukti P-3 jelas tertulis dan dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 67 sedangkan dalam bukti P-10 dinyatakan bahwa Penggugat membeli SHM atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno dengan nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 56;

Menimbang, bahwa dengan adanya ketidaksesuai antara P-3 dan P-10 tersebut maka menimbulkan keraguan bagi Majelis Hakim bahwa sebenarnya Penggugat membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67 sebagaimana bukti P-3 ataukah Penggugat membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 56 sebagaimana dalam bukti P-10 sedangkan dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 67 dengan demikian terhadap bukti P-10 oleh karenanya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi Sujito di persidangan telah menerangkan bahwa sejak tahun 1982 Saksi tahu bahwa Penggugat dan istri Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa dan pada tahun 1983 terjadi kebakaran. Bahwa pada waktu 1992 Saksi pernah menarik PBB atas tanah dan bangunan objek sengketa dan ketika itu Saksi tahu bahwa sertipikat atas tanah dan bangunan objek sengketa atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno dan ketika Saksi menanyakan kepada Kepala Desa siapa Soekardjo alias Sastrodiwarno kemudian oleh Kepala Desa diminta agar diserahkan kepada Penggugat. Bahwa Saksi pernah diberitahu Penggugat kalau Penggugat membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat namun Saksi tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu kapan dan dengan harga berapa tanah dan objek sengketa dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Joko Santoso menerangkan di persidangan bahwa Saksi tahu sejak lama Penggugat dan istri Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa. Bahwa pada tahun 1983 terjadi kebakaran di atas tanah dan bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sujito dan saksi Joko Santoso, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa hanya ada 1 (satu) orang saksi yang menerangkan bahwa dasar Penggugat menguasai tanah dan bangunan objek sengketa karena Penggugat pernah membeli dari Tergugat, dan keterangan 1 (satu) saksi tersebut hanyalah keterangan yang didasarkan atas cerita-cerita tanpa melihat sendiri tentang kejadiannya dan menurut Hukum pembuktian, keterangan saksi yang diperoleh berdasarkan cerita-cerita tanpa melihat sendiri tentang kejadiannya kesaksian tersebut disebut kesaksian Testimonium de auditu;

Menimbang, bahwa menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Maret 1972 No. 547 K / Sip / 1971, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 5 Mei tahun 1971 No. 803 K / sip / 1970 Yurisprudensi Jawa Barat, saksi de Auditu bukan merupakan alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu untuk menunjukkan bukti baik berupa surat bukti atau saksi yang mampu menguatkan dalil gugatan Penggugat bahwa benar Penggugat telah melakukan jual beli menurut hukum dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 4 yaitu agar menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah tanah seluas 490 m<sup>2</sup>, yang tercantum Sertifikat Hak Milik No. 67, yang masih atas nama Tergugat (**SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO**) terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara	: Jalan Raya Bendo;
Timur	: Tanah milik Bonasir;
Selatan	: Tanah milik Sismianto / Muntayah;
Barat	: Tanah milik Sukini;

H a l a m a n 20 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara a quo telah mengajukan bukti surat P-3 berupa fotokopi Sertipikat Nomor 67 tanggal 18 Juli 1979 atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno;

Menimbang, bahwa saksi Sujito di persidangan telah menerangkan bahwa sejak tahun 1982 Saksi tahu bahwa Penggugat dan istri Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa dan pada tahun 1983 terjadi kebakaran. Bahwa pada waktu 1992 Saksi pernah menarik PBB atas tanah dan bangunan objek sengketa dan ketika itu Saksi tahu bahwa sertipikat atas tanah dan bangunan objek sengketa atas nama Soekardjo alias Sastrodiwarno dan ketika Saksi menanyakan kepada Kepala Desa siapa Soekardjo alias Sastrodiwarno kemudian oleh Kepala Desa diminta agar diserahkan kepada Penggugat. Bahwa Saksi pernah diberitahu Penggugat kalau Penggugat membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat namun Saksi tidak tahu kapan dan dengan harga berapa tanah dan objek sengketa dibeli oleh Penggugat. Bahwa tidak ada pihak yang keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa saksi Joko Santoso menerangkan di persidangan bahwa Saksi tahu sejak lama Penggugat dan istri Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa. Bahwa pada tahun 1983 terjadi kebakaran di atas tanah dan bangunan objek sengketa. Bahwa Saksi menarik PBB atas tanah dan bangunan objek sengketa dan yang selalu membayar adalah Penggugat. Bahwa tidak ada pihak yang keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sujito dan saksi Joko Santoso tersebut yang sama-sama menerangkan di persidangan bahwa para saksi tahu bahwa Penggugat dan istri Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa ketika terjadi kebakaran pada tahun 1983, maka apabila dihitung dengan waktu pengajuan gugatan ini dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Perdata Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 28 Desember 2017, maka tenggang waktu penguasaan Penggugat atas tanah dan bangunan objek sengketa adalah selama 34 (tiga puluh empat) tahun dan selama 34 (tiga puluh empat) tahun pula tidak ada pihak lain yang keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai penguasaan tanah selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun telah diatur dalam Pasal 1963 KUH Perdata yang berbunyi "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain

H a l a m a n 21 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1967 KUH Perdata mengatur bahwa “Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”;

Menimbang, bahwa Hukum adat juga mengenal lewatnya waktu (daluwarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak. Dalam hukum adat lamanya waktu tersebut tidak ditentukan secara umum seperti KUH Perdata – lewatnya waktu 30 tahun. Namun waktu tersebut ditentukan secara kasuistis, berdasarkan keadaan-keadaan tertentu dan sifat penguasaan dengan itikad baik yang berlangsung dalam jangka waktu sekian lama (tertentu) secara terus menerus, maka hukum menganggap orang yang semula berhak melepaskan haknya. Sebaliknya orang yang menguasainya secara terus menerus memperoleh hak;

Menimbang, bahwa dalam berbagai yurisprudensi mengenai pelepasan hak atau *rechtsverwerking* ditentukan ialah: 15, 18 tahun, 20 tahun, yang terlama 30 tahun (sama dengan KUH Perdata). Lembaga *rechtsverwerking* tersebut telah terbukti dalam berbagai yurisprudensi RvJ atau HR maupun MA, antara lain sebagai berikut :

- a. “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik”. Putusan MA No. 499K/Sip/1970 (4 Februari 1970): b. “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum”. Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241;
- b. “Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum”. (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269);
- c. Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwarsa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW). (MA 19 April 1972 No. 26K/Sip/1972).

H a l a m a n 22 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya (PT Surabaya, 24 Nopember 1952).
- e. Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat content, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif (MA 29 Agustus 1970 No. 123K/Sip/1970).
- f. Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Karena para penggugat terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasi oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain darh almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking).
- g. Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut. (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973).
- h. "...,,, mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingg mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang tergugat pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa. (MA 9-12-1975: No. 295K/Sip/1973).
- i. Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking). (MA 11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974).
- j. Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking). (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957).
- k. Bahwa seandainya memang penggugat terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking) (MA: 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973).

H a l a m a n 23 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum. (MA 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973).

Menimbang, bahwa dari berbagai yurisprudensi tersebut di atas, substansinya dapat disimpulkan bahwa

1. karena telah lewat waktu yang sekian lamanya seseorang yang semula membiarkan tanahnya dikuasai oleh orang lain tanpa mengganggu gugatnya, hukum menetapkan bahwa orang itu telah melepaskan haknya;
2. Berdasarkan hukum perdata dan hukum adat khususnya lembaga *rechtsverwerking* seperti yang diterapkan dalam banyak putusan pengadilan, maka segala tuntutan hukum oleh siapapun yang merasa berhak atasnya hapus karena *daluwarsa* atau hapus karena pelepasan hak (*rechtsverweking*);
3. Syarat *rechtsverwerking* adalah:
  - Menduduki tanah yang semula hak orang lain dengan itikad baik;
  - Berlangsung sekian lama secara terus menerus – tidak terputus, yang dalam waktu tersebut tidak ada *komplains*/permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran dalam bentuk apapun dari pihak yang semula berhak;
  - Lamanya waktu tersebut tidak ditentukan batasnya – tidak seperti hukum perdata (ditetapkan 30 tahun), namun melihat beberapa sifat dan keadaan pendudukan dan tanah yang bersangkutan serta hukum kebiasaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dihubungkan dengan keterangan para saksi yaitu saksi Sujito dan saksi Joko Santoso, maka telah ternyata bahwa Penggugat telah menguasai tanah dan objek sengketa selama 34 (tiga puluh empat) tahun dan selama 34 (tiga puluh empat) tahun pula tidak ada pihak lain yang keberatan Penggugat tinggal di tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga dengan demikian Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa dengan alas hukum penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa selama 34 (tiga puluh empat) tahun;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan Penggugat angka 4 sepatutnya dikabulkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 2 yaitu agar dinyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan telah melakukan jual beli secara sah tanah objek sengketa, maka dengan demikian Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat

Menimbang, bahwa oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 2 sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 5 yaitu agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial berupa uang tunai sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), maka Majelis Hakim berpendirian bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat melakukan perbuatan hukum dan Penggugat tidak secara nyata dan formal dapat membuktikan kerugian tersebut dan apalagi kerugian tersebut tidak diperinci sebagaimana diharuskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka sepatutnya petitum gugatan Penggugat angka 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 6 yaitu agar menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 490 m2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi), yang tercantum Sertifikat Hak Milik No. 67, yang masih atas nama Tergugat (SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO) terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar, maka dengan demikian petitum gugatan angka 6 sepatutnya dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dinyatakan dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah tanah seluas 490 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), yang tercantum Sertifikat Hak Milik No. 67, yang masih atas nama Tergugat (**SOEKARDJO alias SASTRODIWARNO**) terletak di Desa Bendo, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar.  
Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Utara : Jalan Raya Bendo;  
Timur : Tanah milik Bonasir;  
Selatan : Tanah milik Sismianto / Muntayah;  
Barat : Tanah milik Sukini;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
4. Menghukum Tergugat untuk membayar untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.431.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 12 April 2018, oleh kami, Mulyadi Aribowo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rahid Pambingkas, S.H., dan Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 141/Pdt.G/2018/PN Blt tanggal 28 Desember 2017 putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 19 April 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

H a l a m a n 26 dari 27 Putusan Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Sulati, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rahid Pambingkas, S.H.

Mulyadi Aribowo, S.H.

Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sulati, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

Biaya PNBP / Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
Biaya Proses / ATK	:	Rp 50.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp 580.000,00
Biaya PNBP Panggilan	:	Rp 10.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp 750.000,00
Biaya Redaksi	:	Rp 5.000,00
<u>Biaya Materai</u>	:	<u>Rp 6.000,00</u>
Jumlah	:	Rp1.431.000,00

(satu juta tiga empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)