



PUTUSAN
Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PARDI, bertempat tinggal di Dukuh Sendangmundu RT 014, Karanganyar, Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moegiyono, S.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di Jalan Veteran, Taman Asri Gg II/36, Sragen, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Register: PAN.PN.W12-U20/ 341/HK.03/10/SK/2024 tanggal 2 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. JOKO PURNOMO, bertempat tinggal di Dukuh Tegarejo RT 020, Sono, Mondokan, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Betty Fitrianing Tiyastuti, S.H., M.H dan Ummul Husna, S.H., M.H., Advokat beralamat di Masaran Kulon, RT 06/2A, Desa Jati, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Register: PAN.PN.W12-U20/342/HK.03/10/SK/2024 tanggal 2 Oktober 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. LUNG AYU PURNOMOAJI, bertempat tinggal di Dukuh Sidorejo RT 010, Karanganyar, Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endro Susilo Pramono, S.H., Advokat beralamat di Ngrampal, RT 29, RW 07, Desa Kebonromo, Kecamatan Ngrampal,

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Register: PAN.PN.W12-U20/339/HK.03/9/SK/2024 tanggal 30 September 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **ENY HANDAYANI**, bertempat tinggal di Dukuh Sidorejo RT 010, Karanganom, Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endro Susilo Pramono, S.H., Advokat beralamat di Ngrampal, RT 29, RW 07, Desa Kebonromo, Kecamatan Ngrampal, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Register: PAN.PN.W12-U20/339/HK.03/9/SK/2024 tanggal 30 September 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **SUHARI**, bertempat tinggal di Sidowayah, RT 006 RW 002, Karanganom, Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endro Susilo Pramono, S.H., Advokat beralamat di Ngrampal, RT 29, RW 07, Desa Kebonromo, Kecamatan Ngrampal, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen dengan Nomor Register: PAN.PN.W12-U20/339/HK.03/9/SK/2024 tanggal 30 September 2024 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **NOTARIS/PPAT WINARSIH, S.H., M.Kn**, tempat kedudukan Jl. RA. Kartini No. 169, Plumbungan, Karangmalang, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



6. BADAN PERTAHANAN NASIONAL KABUPATEN SRAGEN,

tempat kedudukan Jl. Veteran No. 10, Kelurahan Sragen Tengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

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 24 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sragen pada tanggal 24 September 2024 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Joko Purnomo (Tergugat I) mempunyai sebidang tanah pekarangan terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, seluas 1.705 meter persegi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 891, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Dalimin
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiyeem

2. Bahwa Joko Purnomo (Tergugat I) berstatus duda bercerai dengan istrinya bernama Eny Handayani (Tergugat III) dan mempunyai dua orang anak masing-masing bernama: Agung Wahyu Setiaji dan Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II).

3. Bahwa pada hari selasa tanggal 2 Oktober 2013, Pihak Tergugat I (Joko Purnomo) telah menjual sebagian tanah pekarangan sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi, kepada Pihak Pardi (Penggugat) secara lepas (*gendom*) seharga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah) sudah dibayar lunas dan tunai oleh Penggugat, dari luas keseluruhan 1705 meter persegi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Joko Purnomo / Lung Ayu

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Purnomoaji (Tergugat II)

- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiyem

Selanjutnya mohon disebut **Tanah Pekarangan Sengketa**

4. Bahwa pada saat jual beli terjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 891/Desa Karanganom atas nama Joko Purnomo (Tergugat I) telah dijaminkan/diagunkan oleh Joko Purnomo (Tergugat I) kepada BPR BKK Cabang Sukodono dengan jatuh tempo sampai dengan tanggal 27 Juli 2024.

5. Bahwa tanpa sepengetahuan Pihak Penggugat, Sertifikat Hak Milik Nomor 891/Desa Karanganom atas nama Joko Purnomo (Tergugat I) yang dijaminkan/diagunkan kepada BPR BKK Cabang Sukodono, telah diambil oleh Eny Handayani (Tergugat III) bersama Joko Purnomo (Tergugat I) dengan keadaan Tergugat I sakit stroke;

6. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 891/Desa Karanganom diambil oleh Eny Handayani (Tergugat III) bersama Joko Purnomo (Tergugat I) di BPR BKK Cabang Sukodono, Eny Handayani (Tergugat III) memaksa kepada Joko Purnomo (Tergugat I) yang keadaannya sakit stroke untuk menghibahkan tanah pekarangan sengketa kepada salah satu anaknya bernama Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II) secara keseluruhan, melalui Notaris/PPAT Winarsih, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I), kemudian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen (Turut Tergugat II) menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II), maka perbuatan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa sejak saat penghibahan tersebut, Sertifikat Hak Milik Nomor 891 berganti nama Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II) dan kemudian Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merenovasi bangunan rumah di atas tanah pekarangan sebelah Selatan yang telah dijual kepada pihak Penggugat, kemudian rumah tersebut ditempati oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sampai sekarang, maka perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



8. Bahwa hubungan antara Tergugat III (Eny Handayani) dengan Tergugat IV (Suhari) adalah pasangan suami isteri yang menempati tanah pekarangan sengketa.

9. Bahwa pihak Penggugat pernah memberitahukan kepada Para Tergugat atas tanah pekarangan yang telah dibelinya, tetapi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tetap membangun rumah permanen di atas tanah pekarangan sebelah Selatan yang sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat.

10. Bahwa pihak Penggugat sudah berulang kali meminta secara baik-baik terhadap tanah pekarangan sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi tersebut kepada Para Tergugat, bahkan Kantor Desa Karangnomo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen sudah berusaha untuk melakukan musyawarah/mediasi dengan Para Tergugat, tetapi Para Tergugat tidak mau mendatangi proses mediasi di Kantor Desa, dan Para Tergugat tidak mau memberikan dan menyerahkan tanah pekarangan sengketa.

11. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak terjadi *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk memindahtangankan tanah sengketa kepada orang lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sragen, agar kiranya berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap tanah sengketa tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sragen, kiranya berkenan untuk memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan mengadili sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli tanah pekarangan sengketa sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnomo, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dengan batas-batas:

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Joko Purnomo/Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II)
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiye

4. Menyatakan bahwa penghibahan atas tanah pekarangan sengketa sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karanganom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III kepada Tergugat II, dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT Winarsih, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I), adalah tidak sah secara hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan bahwa penguasaan tanah pekarangan sengketa sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karanganom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan bahwa Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen) agar taat, tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

7. Menghukum pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah pekarangan sengketa sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karanganom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Joko Purnomo/Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II)
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiye.

Kepada pihak Penggugat, tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan alat negara/polisi;

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Sragen berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II telah hadir di persidangan masing-masing diwakili oleh kuasanya tersebut di atas dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan walaupun berdasarkan relaas panggilan sidang yang dibuat oleh Jurusita tanggal 2 Oktober 2024 dan tanggal 15 Oktober 2024 telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andris Henda Goutama, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sragen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Oktober 2024, 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 Pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan jawaban pada tanggal 23 Oktober 2024 sebagai berikut:

DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA:

1. Bahwa benar gugatan Penggugat dalam posita butir 1 dan 2 yang pada pokoknya menyatakan pihak Tergugat I (Joko Purnomo) mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen seluas 1705 meter persegi seperti tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 891 dan Tergugat I

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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

berstatus duda cerai mempunyai 2 (dua) orang anak masing-masing bernama: Agung Wahyu Setiaji dan Lung Ayu Purnomoaji;

2. Bahwa benar gugatan Penggugat dalam posita butir 3 dan 4 yang menyatakan pihak Tergugat I pernah menjual tanah pekarangan sebagian di sebelah selatan seluas 877,5 meter persegi kepada pihak Pardi (Penggugat) seharga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah) pada tanggal 2 Oktober 2013 dari Sertifikat Hak Milik Nomor 891 seluas 1705 meter persegi dan saat terjadi jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 891 masih dalam agunan/dijaminkan oleh Tergugat I kepada Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono dengan jatuh tempo tanggal 27 Juli 2024;

3. Bahwa benar dan beralasan gugatan Penggugat dalam posita butir 5 yang pada pokoknya menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 891 atas tanah sengketa yang dijaminkan kepada Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono telah diambil oleh Eni Handayani (Tergugat III/Mantan istri bersama Joko Purnomo) saat itu dalam keadaan sakit stroke;

4. Bahwa benar dan beralasan gugatan Penggugat dalam posita butir 6 yang pada pokoknya Eny Handayani/Tergugat III memaksa pada Joko Purnomo/Tergugat I untuk menghibahkan tanah pekarangan sengketa kepada salah satu anaknya yang bernama Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II) secara keseluruhan melalui Notaris/PPAT Winarsih, SH,.M.Kn (Turut Tergugat I) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen (Turut Tergugat II) yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat II),

5. Bahwa benar dan beralasan gugatan Penggugat dalam posita butir 7 yang pada pokoknya Tergugat II, III dan IV merenovasi bangunan rumah diatas tanah pekarangan sebelah selatan yang dijual kepada pihak Penggugat kemudian rumah tersebut di tempati oleh pihak Tergugat II, III dan IV sampai sekarang;

6. Bahwa benar dan beralasan gugatan Penggugat dalam posita butir 8 dan 9 yang pada pokoknya Eny Handayani (Tergugat III) dengan Suhari (Tergugat IV) adalah pasangan suami istri yang menempati tanah pekarangan yang bersengketa dan pihak Penggugat pernah memberitahu kepada Tergugat II, III dan IV yang telah dibeli oleh Penggugat;

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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

7. Bahwa benar gugatan Penggugat dalam posita butir 10 yang pada pokoknya Kantor Desa Karangnom berusaha untuk melakukan musyawarah/mediasi dengan Para Tergugat, namun Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mau mendatangi proses mediasi di Kantor Desa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka pihak Tergugat I memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSII/POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV melalui Kuasanya mengajukan jawaban pada tanggal 25 Oktober 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur liebel*. Alasan kami sebagai berikut:
 - a. Penggugat mengaku membeli tanah dari Tergugat I tetapi tidak menjelaskan dimensi (ukuran) tanah, darimana, kapan dan bagaimana Tergugat I mendapatkan tanah pekarangan yang diakui miliknya tersebut, karena asal usul tanah menentukan siapa pemilik tanah dan siapa yang berhak memindahtangkannya, sedangkan ukuran/dimensi tanah (karena Penggugat mengaku hanya membeli sebagian) sangat penting dalam menentukan batas-batasnya, maka tanpa kejelasan asal usul dan ukuran objek sengketa gugatan menjadi kabur dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima;
 - b. Penggugat mendalilkan/posita-posita berisi tentang perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dikemudian hari objek jual beli dihibahkan kepada pihak lain tetapi petitum mengenai perbuatan melawan hukum. Hibah adalah perbuatan (aktif) memberikan, sedangkan pihak yang diberi/penerima bersifat pasif sehingga tidak semestinya subyek hukum pasif dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa fakta yang sebenarnya objek sengketa merupakan harta bersama orang-orang yang beragama Islam (Tergugat I dan Tergugat III)

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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 dibagi yang kemudian dihibahkan kepada anak (Tergugat II) sehingga perkara *a quo* bukan wewenang Pengadilan Negeri Sragen untuk mengadili dan memutus perkara ini;

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membantah semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

2. Bahwa terhadap posita 1 dan 2 kami tanggapi sebagai berikut:

Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membantah dengan tegas karena tanah pekarangan yang dimaksud bukan milik Tergugat I tetapi harta bersama milik Tergugat I dan Tergugat III yang menikah pada tahun 1993 dan bercerai pada tahun 2012. Sedangkan tanah dimaksud dibeli pada tahun 1999 yang kemudian ditempati/menjadi tempat tinggal bersama;

Setelah terjadi perceraian Tergugat I pergi dari rumah, sedangkan Tergugat III dan anak-anak tetap tinggal di rumah/tanah pekarangan tersebut;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat posita 3, 4 dan 5, kami tanggapi sebagai berikut:

Tergugat II dan Tergugat III membantah adanya jual beli sebagaimana pengakuan Penggugat, karena tanah pekarangan merupakan harta gono-gini ditambah sejak awal Tergugat I dan Tergugat III membangun rumah dan tinggal di tanah tersebut, tidak semestinya tanah dijual tanpa sepengetahuan/seizin Tergugat III, dan apabila benar terjadi jual beli, maka jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian (*causa yang halal*) dan batal demi hukum;

4. Bahwa terhadap posita 6 kami menyangkal dengan tegas pengakuan Penggugat ini, karena yang sebenarnya terjadi adalah ketika sedang proses perceraian Tergugat I dan Tergugat III telah sepakat untuk tidak membagi tanah pekarangan tempat tinggal bersama tersebut, tetapi akan memberikan tanah pekarangan pada anak-anak. Karena sertifikat tanah dijadikan agunan utang oleh Tergugat I maka proses hibah baru bisa dilakukan pada tahun 2024 ini, itupun setelah Tergugat III melunasi hutang Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat BKK Tanon untuk mengambil sertifikatnya;

5. Bahwa terhadap posita 7 dan 8 gugatan Penggugat kami tanggapi sebagai berikut:

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil/pengakuan tersebut tidak benar. Sebagaimana sudah diuraikan dalam jawaban nomor 2 di atas, Tergugat I dan Tergugat III (bersama anak-anak) membangun rumah dan tinggal di tanah pekarangan tersebut, baru setelah bercerai Tergugat I pergi sedangkan Tergugat III dan anak-anak tetap tinggal menempati rumah/tanah pekarangan dan sama sekali tidak benar apabila Tergugat IV menempati tanah pekarangan karena Tergugat IV tinggal di Surabaya dan dikemudian hari apabila Tergugat II sudah menikah, Tergugat III akan mengikuti Tergugat IV tinggal di Surabaya dan tanah/rumah akan ditempati oleh Tergugat II;

6. Bahwa terhadap posita 9 dan 10 kami tanggapi sebagai berikut:

Pengakuan Penggugat tersebut sama sekali tidak benar, sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban-jawaban di atas objek sengketa adalah harta gono-gini sekaligus tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III sejak awal pembelian, dan apabila Tergugat I benar telah menjual tanah pekarangan beserta rumah pada pada Penggugat, maka jual beli tidak sah, batal demi hukum dan perbuatan Tergugat I tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sehingga bukan wewenang Majelis Hakim Pemeriksa untuk mengadili dan memutus perkara *a quo*;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 11 sungguh tidak berdasar/beralasan, oleh karenanya mohon ditolak;

Berdasarkan hal-hal/alasan tersebut di atas mohon Yth. Majelis Hakim pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan yang isinya sebagai berikut:

a. PRIMAIR:

1. Menerima jawaban Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

b. SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada tanggal 26 Oktober 2024 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan perkara No. 57/Pdt.G/2024/PN.Sgn tanggal 24 September 2024, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;

2. Menanggapi gugatan Penggugat bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memproses setiap Permohonan Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada pasal 3 pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Bahwa posita-posita dari Para Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat II bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat II, sehingga tidak perlu ditanggapi;

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam repliknya tanggal 6 November 2024;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Kuasa dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah mengajukan dupliknya tanggal 12 November 2024 dan Turut Tergugat II telah mengajukan dupliknya tanggal 13 November 2024;

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama PARDI, NIK 3314170709740003, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ugeran Nomor 593.2/08/X/2013, tertanggal 2 Oktober 2013 antara Joko Purnomo dengan Pardi, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran sebagian tanah pekarangan Hak Milik No. 891, Klas VI seluas \pm 877,5 meter persegi dari sebagian luas \pm 1705 meter persegi bagian selatan atas nama Joko Purnomo dari Pardi kepada Joko Purnomo sebesar Rp62.000.000,00 tertanggal 2 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian antara Joko Purnomo dengan Pardi, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut di atas telah bermaterai cukup dan dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **KASDADI**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara ini dan Saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda juga tidak ada hubungan karena pekerjaan;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat I yang terletak di Dukuh Sidorejo RT 10A, Desa Karangnom, Sukodono;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dijual Tergugat I tersebut berupa sebagian dari luas tanah pekarangan yang di atasnya ada

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



bangunan rumah, dengan luas tanah keseluruhan sekitar 1.700 meter persegi, dan yang dijual sekitar 800 meter persegi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi asal-usul tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat berasal dari nenek Tergugat I yang bernama Mbah Tris, yang pada saat terjadi jual beli tanah tersebut, Saksi menjabat sebagai Kepala Desa dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2018;

- Bahwa pada saat jual beli Penggugat dan Tergugat I datang ke Kantor Desa pada hari Selasa tanggal 2 Oktober 2013, untuk menyampaikan bahwa Tergugat I telah menjual tanahnya kepada Penggugat berupa sebagian luas dari tanah pekarangan dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah), yang pada saat dijual tanah tersebut sudah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Joko Purnomo (Tergugat I), yang sertifikatnya sedang dijadikan agunan di Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono, kemudian Saksi mengajak Penggugat dan Tergugat I ke Bank Perkreditan Rakyat BKK dan benar bahwa sertifikat tersebut menjadi agunan di Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono dengan sisa pinjaman sekitar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang akan selesai dalam jangka waktu kurang lebih 6 (enam) atau 7 (tujuh) tahun, dan Penggugat dan Tergugat I membuat surat perjanjian yang berisi Penggugat bersedia menunggu sertifikat hingga pinjaman lunas di Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;

- Bahwa surat perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, dan Saksi;

- Bahwa uang dari transaksi jual beli tersebut sudah diserahkan, bukan pada saat di Kantor Desa, dan Tergugat I mengaku sudah menerima uang tersebut, tetapi Saksi tidak mengetahui kapan pastinya penyerahan uang tersebut;

- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I sepakat, Saksi bersama Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 9 Oktober 2014 membuat ugeran di desa, yang berupa adat di desa yang menyaksikan antara pihak I dan pihak II sudah sepakat melakukan jual beli;

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat karena Penggugat membeli

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



tanah tetapi tidak mendapatkan haknya berupa tanah yang dibeli tersebut;

- Bahwa Tergugat I mengakui telah menjual tanah pekarangan tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh anak dari Tergugat I dan Tergugat III, yaitu Tergugat II;

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I sudah bercerai dengan Tergugat III dan sudah tidak tinggal bersama, Tergugat I tinggal di rumah orangtuanya, sedangkan Tergugat III tinggal di rumah tersebut;

- Bahwa hingga Saksi pensiun pada tahun 2018, sertifikat hak milik tersebut belum keluar dari Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;

- Bahwa sampai saat ini belum ada mediasi di Kantor Desa dan Tergugat III bersama Tergugat II masih tinggal di rumah yang berada di atas objek sengketa tersebut;

- Bahwa awalnya Tergugat I dan Penggugat sudah membuat kuitansi, sebanyak 2 (dua) kali pembayaran, yang pertama Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan kedua Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa pada saat terjadi jual beli tanah tersebut, Tergugat I dan Tergugat III belum bercerai;

- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:

Sebelah Selatan : tanah pak Joko (bukan Tergugat I)

Sebelah Barat : tanah Sukijan

Sebelah Utara : tanah Dalimin

Sebelah Timur : jalan

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu Agung dan Lung (Tergugat II);

- Bahwa Penggugat tinggal di Dukuh Sendangmundu, yang jaraknya tidak jauh dari objek sengketa, jaraknya sekitar 100 meter;

- Bahwa Saksi tidak melihat ada catatan pada buku ugeran desa mengenai tanah Mbah Tris yang diberikan kepada Tergugat I;

- Bahwa Saksi pernah membuat surat pernyataan mengenai tanah pekarangan Tergugat I dan Tergugat III, yang pada intinya tanah

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



pekarangan dan rumah yang ditempati tersebut merupakan harta bersama dan Saksi membuat surat tersebut sewaktu Saksi masih menjabat sebagai Kepala Desa;

- Bahwa Saksi membenarkan isi poin 5 dari surat tersebut yaitu sebidang tanah pekarangan kurang lebih 200 meter persegi akan dibagi kepada 2 (dua) orang anak, kecuali rumah yang ditempati kurang lebih 300 meter persegi;
- Bahwa Saksi membenarkan tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III sesuai dengan isi surat perjanjian harta bersama yang dibuat oleh Saksi;

2. Saksi **KUWAT SLAMET**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara ini dan Saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda juga tidak ada hubungan karena pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat I yang terletak di Dukuh Sidorejo RT 10A, Desa Karanganom, Sukodono;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dijual Tergugat I tersebut berupa sebagian dari luas tanah pekarangan yang di atasnya ada bangunan rumah semi permanen, dengan luas tanah keseluruhan sekitar 1.700 meter persegi, dan yang dijual sekitar 800 meter persegi;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah tanah dari neneknya Tergugat I, Saksi mengetahui hal tersebut karena tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa ada di wilayah Saksi dan merupakan milik Mbah Tris yang dibeli dari Giyanto;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I adalah tanah pekarangan yang ada bangunan rumahnya, dengan luas tanah sekitar 800 meter persegi dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I dan Tergugat III sudah menikah kemudian bercerai, dan dalam pernikahannya Tergugat I dan Tergugat III mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu salah satunya Tergugat II;

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



- Bahwa rumah tersebut ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III sampai sekarang;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada tahun 2013, saat itu Saksi dipanggil oleh Pak Lurah untuk menyaksikan jual beli tersebut;
- Bahwa yang hadir dalam jual beli tanah tersebut adalah Penggugat, Tergugat I, Pak Lurah, Pak Carik dan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat yang pada saat itu Saksi tidak melihat ada penyerahan uang diantara Tergugat I dan Penggugat, Saksi hanya melihat kuitansi;
- Bahwa ketika tanah tersebut dijual, Tergugat I dan Tergugat III masih tinggal bersama;
- Bahwa Saksi menjadi Pak Bayan sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2024, Saksi bertempat tinggal sekitar 1,5 kilometer dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani surat ugeran dan surat perjanjian tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III pada saat jual beli tanah pekarangan tersebut masih berstatus sebagai suami istri dan masih tinggal dalam satu rumah;
- Bahwa jual beli tanah pekarangan antara Tergugat I dan Penggugat dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah), pada saat itu yang diserahkan adalah fotokopi sertifikat, karena sertifikatnya masih diagunkan di Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;
- Bahwa pada saat adanya ugeran jual beli tanah antara Tergugat I dan Penggugat, yang hadir di Kantor Desa adalah Tergugat I dan Penggugat, kemudian disaksikan oleh Saksi;
- Bahwa Saksi menandatangani ugeran tersebut pada tanggal 2 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-3 sebagai berikut:

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama JOKO PURNOMO, NIK 3314172203680003, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli antara JOKO PURNOMO dengan PARDI tertanggal 27 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 891 atas nama JOKO PURNOMO seluas 1.705 meter persegi, yang terletak di Desa Karanganom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat T.I-1 dan T.I-2 tersebut di atas telah bermaterai cukup dan dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sedangkan untuk fotokopi bukti surat T.I-3 bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **NGATIYEM**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara ini dan Saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda juga tidak ada hubungan karena pekerjaan;
- Bahwa Tergugat I membeli tanah milik Saksi yang sebelumnya milik Mbah Sujiyem, lalu dijual kepada Mbah Minto Parmin, kemudian dijual kepada suami Saksi, dan suami Saksi menjual tanah tersebut kepada Mbah Tris yang merupakan kakek dari Tergugat I sekitar tahun 1980-an;
- Bahwa Saksi mendengar tanah tersebut dijual Joko Purnomo (Tergugat I) kepada Pardi (Penggugat), yang saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Eny Handayani (Tergugat III);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat atas izin dan sepengetahuan dari Tergugat III;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



- Bahwa Tergugat I menjual tanah yang berlokasi di Dukuh Sidorejo, RT10A, Karanganom, Sukodono tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);

- Bahwa Saksi menjual tanah miliknya kepada Mbah Tris tanpa sertifikat;

- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah milik Tergugat I tersebut, yaitu:

Sebelah Selatan : tanah Pak Joko

Sebelah Utara : tanah milik Saksi Ngatiyem

Sebelah Timur : jalan

Sebelah Barat : Jumiyem

- Bahwa Saksi mengetahui di atas tanah tersebut sekarang sudah ada rumah milik Tergugat I yang dibangun bersama dengan Tergugat III, sampai saat ini rumah tersebut ditempati oleh Tergugat III;

- Bahwa Saksi mendengar kalau tanah tersebut diberikan Mbah Tris kepada Tergugat I, karena Mbah Tris memberitahu Saksi bahwa tanahnya akan diberikan kepada cucunya, yaitu Tergugat I;

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I dan Tergugat III sudah berpisah, tetapi tidak mengetahui kapan perpisahan tersebut terjadi;

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I dan Tergugat III memiliki 2 (dua) orang anak;

- Bahwa Saksi pernah mengantar Tergugat I ke Semarang untuk membayar tanah ke rumah bapak mertua Saksi pada saat Tergugat I baru memiliki 1 (satu) orang anak yaitu Agung;

- Bahwa tanah yang dibeli Tergugat I dan Tergugat III dari mertua Saksi adalah tanah sebelah Utara yang masih berupa tanah pekarangan;

2. Saksi **JOKO WALOYO**, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara ini dan Saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda juga tidak ada hubungan karena pekerjaan;



- Bahwa Saksi mengetahui asal usul tanah Objek Sengketa tersebut dari Pak Dalimin yang dijual kepada Mbah Tris yang kemudian diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I karena tanah Objek Sengketa telah dijual Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli Mbah Tris dari Pak Dalimin adalah tanah yang ada rumahnya, sedangkan tanah pekarangan yang masih kosong adalah tanah yang dibeli belakangan;
- Bahwa rumah Saksi terletak di sebelah Selatan rumah yang ditempati oleh Tergugat III, Saksi tinggal di rumah tersebut selama 45 (empat puluh lima) tahun;
- Bahwa sebelumnya Mbah Tris punya rumah di sebelah belakang rumah Saksi, kemudian bangunan rumah baru di depan adalah bangunan baru yang dibangun ketika Tergugat I masih ikut neneknya dan kemudian ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat karena Saksi ikut mengukur tanah Objek Sengketa ketika Mbah Tris yang perempuan masih hidup, tetapi Mbah Tris yang laki-laki sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat, tetapi Saksi mengetahui tanah tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui rumah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat batasnya sampai dapur, Saksi ikut mengukur tanah menggunakan tali dari depan ke belakang;

3. Saksi ALI MUNANDAR, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam perkara ini dan Saksi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda juga tidak ada hubungan karena pekerjaan;
- Bahwa Saksi menjadi perangkat desa sejak tahun 2018, dan pada saat peristiwa jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat pada tahun

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013, Saksi belum menjadi perangkat desa, Saksi mengetahui jual beli tersebut karena Saksi berteman dengan Tergugat I;

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengadukan masalah jual beli tanah kepadanya pada bulan Januari 2024, kemudian selanjutnya Penggugat mengadukan ke Kantor Desa terkait pembelian tanah oleh Penggugat yang sertifikat tanahnya menjadi agunan di bank;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dibeli tersebut adalah tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah, yang sampai saat ini rumah tersebut ditempati oleh mantan istri Tergugat I yaitu Tergugat III;

- Bahwa Saksi setelah mendapat aduan dari Penggugat tersebut, Saksi mempelajari berkas-berkas yang diberikan Penggugat kepadanya, kemudian Saksi melakukan klarifikasi kepada Tergugat I dan Tergugat I mengakui memang benar telah menjual tanahnya kepada Penggugat pada tahun 2013, selanjutnya Saksi konsultasikan kepada pihak desa setempat karena Tergugat I sudah pindah KTP, kemudian dibuatkan surat pernyataan yang berisi bahwa Tergugat I menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat. Bahwa Tergugat I pernah didatangi oleh mantan istri, anaknya, dan seseorang yang tidak dikenal ke rumah Tergugat I untuk mengambil sertifikat, kemudian Tergugat I disuruh untuk menandatangani kertas yang tidak diketahui isinya, yang dalam kertas tersebut hanya berisi kalimat bahwa tanah tersebut telah diberikan kepada anaknya;

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat hanya sebagian yaitu tanah yang ada bangunan rumahnya, dan sisa tanah yang kosong tersebut dihibahkan kepada anak Tergugat I;

- Bahwa Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah);

- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah di desa tidak menggunakan akta jual beli tetapi ugeran yang dicatatkan di desa;

- Bahwa Saksi pernah minta tolong kepada Kepala Desa Karanganom untuk mencoba mediasi dengan mendatangi rumah yang ditempati oleh Tergugat III dan Tergugat II, untuk menyampaikan bahwa ada masalah Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat, tetapi tidak

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



tau dimana sertifikatnya, kemudian Tergugat II menjawab bahwa itu urusannya dengan Tergugat I, kemudian Saksi disuruh ke Badan Pertanahan Nasional untuk mengajukan sanggahan, tetapi sanggahan tersebut belum diproses, lalu dalam hitungan minggu ternyata sertifikat tersebut sudah jadi;

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I dahulu adalah pegawai Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono, dan sertifikat tersebut menjadi agunan di Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;
- Bahwa yang mengambil sertifikat tersebut dari Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono adalah Tergugat III dan Tergugat II bersama seseorang yang tidak Saksi kenal;
- Bahwa satu minggu sebelum Saksi mendapat aduan dari Penggugat, sertifikat tersebut sudah ada yang mengambil dari Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono dengan cara ditebus atau dilunasi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I didatangi oleh Saksi untuk memastikan apakah sertifikat benar telah diambil dan Tergugat I membenarkan hal tersebut kalau tanah tersebut telah diberikan kepada anaknya dan Tergugat I juga datang ke Notaris atau PPAT untuk menandatangani kertas yang isinya tidak diketahui oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I menghibahkan sebagian tanahnya kepada anaknya dan sebagian lagi dijual;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat III, karena saat itu Tergugat I sudah berpisah dengan Tergugat III, perpisahan tersebut diketahui Saksi dari Tergugat I dan sempat terjadi pertengkaran hingga didatangi Kapolsek pada tahun 2012, pertengkaran itu terjadi karena Tergugat III tidak mau pergi dari rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi perpisahan antara Tergugat I dan Tergugat III adalah karena perceraian yang terjadi pada tahun 2012, hal tersebut Saksi ketahui dari pengakuan Tergugat I;
- Bahwa setelah bercerai dari Tergugat III, Tergugat I pulang ke rumah orangtuanya di Majenang, Sukodono Sragen;

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat diambil dari Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono oleh Tergugat III, Tergugat II, dan Tergugat I, Tergugat I dijemput oleh Tergugat III untuk datang ke Bank Perkreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I menandatangani kertas yang isinya tidak diketahui tersebut dalam keadaan tanpa paksaan, tetapi sudah dalam kondisi sakit stroke;
- Bahwa Saksi mengetahui Kepala Desa membuat surat kesepakatan antara Tergugat I dan Penggugat, setelah klarifikasi pada bulan Januari 2024;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut sudah balik nama ke Tergugat II yang merupakan anak kandung Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah yang di atasnya ada bangunan rumahnya dengan luas tanah 700 meter persegi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II,III,IV-1 sampai dengan T.II,III,IV-9 sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama LUNG AYU PURNOMOAJI, NIK 3314174607010001, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ENY HANDAYANI, NIK 3314175303730003, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SUHARI, NIK 3521111103680003, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Cerai Nomor: 0072/AC/2013/PA/PA.Sr antara JOKO PURNOMO Bin WIGNYO MADYONO, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Kedua Nomor 898/1995 atas nama AGUNG WAHYU SETI AJI yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sragen tanggal 21 Februari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-5;

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 891 atas nama LUNG AYU PURNOMOAJI seluas 1705 meter persegi, yang terletak di Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 NOP 33.14.170.007.006-0338.0 yang terletak di Sidorejo, RT000, RW00, Karangnom, Sukodono, Sragen atas nama Wajib Pajak LUNG AYU PURNOMOAJI, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran Nomor 8167/TP/2005 atas nama LUNG AYU PURNOMOAJI yang dikeluarkan Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Sragen 19 Agustus 2005, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Akta Cerai Nomor: 0072/AC/2013/PA/PA.Sr antara JOKO PURNOMO Bin WIGNYO MADYONO, selanjutnya diberi tanda bukti T.II,III,IV-9;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat T.II,III,IV-1, T.II,III,IV-2, T.II,III,IV-3, T.II,III,IV-5, T.II,III,IV-6, T.II,III,IV-7, T.II,III,IV-8 dan T.II,III,IV-9 tersebut di atas telah bermaterai cukup dan dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, sedangkan untuk fotokopi bukti surat T.II,III,IV-4 bermaterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2024 dan objek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 891 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah pekarangan Joko Purnomo / Lung Ayu Purnomoaji.

Sebelah Timur : Jalan.

Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem.

Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiyem.

Dibagian Selatan tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II, III, IV telah mengajukan kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan hari Kamis tanggal 19 Desember 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum serta perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan hak Penggugat berupa objek tanah pekarangan yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang sebelumnya telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum memasuki pokok perkara maka sesuai tata urutan dalam hukum acara perdata akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*);
2. Eksepsi tentang Kewenangan Absolut bahwa Pengadilan Negeri Sragen tidak berwenang mengadili;

Ad.1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur (*obscuurlibel*)

Bahwa gugatan penggugat kabur/tidak jelas karena:

- a. Penggugat mengaku membeli tanah dari Tergugat I tetapi tidak menjelaskan dimensi (ukuran) tanah, darimana, kapan dan bagaimana Tergugat I mendapatkan tanah pekarangan yang diakui miliknya tersebut, karena asal usul tanah menentukan siapa pemilik tanah dan siapa yang berhak memindahtangkannya, sedangkan ukuran/dimensi tanah (karena Penggugat mengaku hanya membeli sebagian) sangat penting dalam menentukan batas-batasnya, maka tanpa kejelasan asal-usul dan ukuran objek sengketa gugatan menjadi kabur dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



b. Penggugat mendalilkan/posita-posita berisi tentang perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dikemudian hari objek jual beli dihibahkan kepada pihak lain tetapi petitum mengenai perbuatan melawan hukum. Hibah adalah perbuatan (aktif) memberikan, sedangkan pihak yang diberi/penerima bersifat pasif sehingga tidak semestinya subyek hukum pasif dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuurlibel* adalah surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV yaitu kaburnya suatu gugatan karena tidak jelas siapa pemilik tanah dan siapa yang berhak memindahtangkannya, serta karena objek sengketa telah dihibahkan kepada pihak lain yang bersifat pasif, sehingga perbuatan pihak penerima hibah tidak bisa digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi selain eksepsi kompetensi pengadilan, maka akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa hal ini sudah memasuki kepada pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi harus ditolak;

Ad.2. Eksepsi tentang Kewenangan Absolut bahwa Pengadilan Negeri Sragen tidak berwenang mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mengenai kewenangan mengadili telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan sela yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dengan amar putusan sela sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
2. Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Maka oleh karena eksepsi tersebut telah dipertimbangan terlebih dahulu sehingga secara *mutatis mutandis* pertimbangan mengenai eksepsi kewenangan mengadili tersebut menjadi bagian pertimbangan dalam eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, sehingga eksepsi mengenai kewenangan mengadili ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ditolak sehingga Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan dalil-dalil para pihak di dalam pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II oleh karena telah menguasai sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah sekitar 877,5 meter persegi sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891 atas nama Joko Purnomo, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen (untuk selanjutnya disebut dengan "Objek Sengketa"), yang menjadi hak Penggugat sebagai pembeli tanah dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebagian tanah pekarangan dengan luas 877,5 meter persegi yang di atasnya terdapat bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891 yang terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen dalam alat bukti surat T.I-3, telah dijual kepada Penggugat secara dibawah tangan berdasarkan Surat Ugeran Nomor 593.2/08/X/2013 dalam alat bukti surat P-2 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Juli 2017 dalam alat bukti surat T.1-2 dengan harga Rp62.000.000,00 (enam puluh dua juta rupiah) pada tanggal 2 Oktober 2013 dan saat terjadi jual beli tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 891 masih dalam agunan oleh Tergugat I di Bank Pekreditan Rakyat BKK Cabang Sukodono;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan tanah pekarangan yang dimaksud dalam perkara ini bukan merupakan milik Tergugat I, melainkan harta bersama milik Tergugat I dan Tergugat III yang menikah pada tahun 1993 kemudian bercerai pada tahun 2012 berdasarkan Akta Cerai

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 0072/AC/2013/PA/PA.Sr tanggal 20 Desember 2012 dalam alat bukti surat T.II,III,IV-9;

Menimbang, bahwa tanah Objek Sengketa yang dimaksud dimiliki oleh Tergugat I bersama Tergugat III pada saat keduanya masih dalam ikatan perkawinan pada tahun 1999, kemudian di atasnya dibangun rumah untuk dijadikan tempat tinggal bersama Tergugat I, Tergugat III dan anak-anaknya, hal tersebut sesuai keterangan Saksi Kasdadi yang menerangkan bahwa Saksi pernah membuat surat pernyataan yang pada intinya tanah pekarangan dan rumah yang ditempati tersebut merupakan harta bersama, dan sesuai keterangan Saksi Ngatiyem yang menerangkan bahwa di atas tanah pekarangan tersebut sudah dibangun rumah milik Tergugat I yang dibangun bersama dengan Tergugat III, sampai saat ini rumah tersebut ditempati oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan Penggugat, karena dalam hal ini Turut Tergugat II telah memproses setiap Permohonan Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, dan menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan;

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim akan menyimpulkan pokok persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:

1. Apakah tanah Objek Sengketa yang dijual Tergugat I kepada Penggugat berupa tanah pekarangan dengan luas 877,5 meter persegi yang di atasnya terdapat bangunan rumah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891 yang terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III?
2. Apakah perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dan Penggugat pada tanggal 2 Oktober 2013 adalah sah secara hukum?

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



3. Apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terhadap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg pada pokoknya menyatakan "*barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna menguatkan haknya atau membantah hak orang lain, menunjuk kepada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut, sehingga dengan demikian maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas*", sehingga Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-saksi yaitu Saksi Kasdadi dan Saksi Kuwat Slamet;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan Saksi-saksi yaitu Saksi Ngatiyem, Saksi Joko Waloyo, dan Saksi Ali Munandar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.II,III,IV-1 sampai dengan T.II,III,IV-9;

Menimbang, terhadap pokok persengketaan ke-1, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa "*Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Selanjutnya berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama sepanjang tidak terdapat perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri dalam suatu ikatan perkawinan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III menikah pada tahun 1993 dan bercerai pada tahun 2012 berdasarkan Akta Cerai Nomor: 0072/AC/2013/PA/PA.Sr tanggal 20 Desember 2012 dalam alat bukti surat T.II,III,IV-9;

Menimbang, bahwa selanjutnya selama masa ikatan perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat III membeli tanah pada tahun 1999 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 2000 yang dibuat dihadapan Joko Sriyono, BA selaku PPAT Wilayah Kabupaten Sragen sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 891 seluas 1.705 meter persegi dalam alat bukti surat T.I-3, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat III membangun rumah di atas tanah tersebut untuk dijadikan sebagai tempat tinggal bersama dengan anak-anak Tergugat I dan Tergugat III, hal tersebut sesuai dengan keterangan Saksi Kasdadi yang pada intinya menerangkan bahwa tanah pekarangan dan rumah yang ditempati tersebut merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tanah Objek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 891 atas nama Joko Purnomo merupakan harta bersama yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat III selama dalam ikatan perkawinan;

Menimbang, terhadap pokok persengketaan ke-2, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah perjanjian dibagi menjadi syarat syarat subjektif dan syarat objektif. Adapun dalam hal suatu perjanjian tidak memenuhi syarat sah subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan dalam hal suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa syarat subyektif perjanjian adalah adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan pihak-pihak yang membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah dalam hal suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan pada pokoknya menyatakan bahwa mengenai perbuatan hukum terhadap harta bersama, maka harus atas persetujuan kedua belah pihak yaitu suami dan istri;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam alat bukti P-4, Tergugat I menjual Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa adanya persetujuan dari Tergugat III, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah ke-4 perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya sebab yang halal karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan tidak sah secara hukum;

Menimbang, terhadap pokok persengketaan ke-3, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain. Sedangkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum, menimbulkan kerugian kepada orang lain, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok persengketaan ke-1 dan ke-2 tersebut diatas, bahwa Objek Sengketa merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III serta perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat adalah tidak sah secara hukum sehingga perbuatan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang sampai saat ini menguasai tanah

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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

objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena tanah pekarangan tersebut adalah harta bersama yang sudah dihibahkan kepada Tergugat II selaku anak kandung dari Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena untuk dikabulkan atau tidaknya petitum ini masih bergantung pada pertimbangan petitum-petitum lainnya, maka pertimbangan terhadap petitum angka 1 (satu) akan dipertimbangkan pada akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 2 (dua) Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli Objek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga terhadap petitum angka 2 (dua) tersebut akan dipertimbangkan pada akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga) Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah secara hukum jual beli tanah objek sengketa seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891 atas nama Joko Purnomo, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Joko Purnomo / Lung Ayu Purnomoaji (Tergugat-II)
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Ngadiyem
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Jumiyem

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 (tiga) tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III menikah pada tahun 1993 dan bercerai pada tahun 2012 dibuktikan dengan Akta Cerai Nomor: 0072/AC/2013/PA/PA.Sr tanggal 20 Desember 2012 dalam alat bukti surat T.II,III,IV-9, Tergugat I dan Tergugat III membeli tanah pekarangan tersebut

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1999, kemudian membangun rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal bersama dengan anak-anak Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat atas nama Kasdadi yang menyatakan bahwa Saksi pernah membuat surat perjanjian harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III yang pada saat itu merupakan pasangan suami istri, yang objek perjanjian harta bersama berupa tanah pekarangan yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang saat ini menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 2 Oktober 2013 Tergugat I menjual tanah pekarangan tersebut kepada Penggugat tanpa izin dari Tergugat III, yang mana tanah pekarangan dan bangunan rumah tersebut merupakan harta bersama yang dibeli dan dibangun pada saat setelah Tergugat I menikah dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dan pertimbangan pokok persengketaan ke-2 mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat, berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang suatu sebab yang halal dalam perjanjian, Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah secara hukum, sehingga Majelis Hakim menyatakan petitum angka 3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 (empat) Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penghibahan atas tanah Objek Sengketa yang dilakukan Tergugat I dan III kepada Tergugat II, dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT Winarsih, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I), adalah tidak sah secara hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa objek sengketa merupakan harta bersama Tergugat I dan Tergugat III, sehingga perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dinyatakan tidak sah secara hukum karena Tergugat I menjual tanah Objek Sengketa tersebut tanpa izin dari Tergugat III, sehingga Tergugat II selaku anak kandung dari Tergugat I dan Tergugat III berhak menerima hibah tanah tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah sepatutnya petitum angka 4 (empat) harus ditolak;

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penguasaan pekarangan sengketa seluas 877,5 meter persegi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 891, terletak di Dukuh Sidorejo, Desa Karangnom, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sragen, oleh Tergugat II, III, dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan orang lain, dan berdasarkan pertimbangan pokok persengketaan ke-1 dan ke-2, bahwa Objek Sengketa merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat III serta perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat adalah tidak sah secara hukum sehingga perbuatan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang sampai saat ini menguasai tanah objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena tanah pekarangan tersebut adalah harta bersama yang sudah dihibahkan kepada Tergugat II selaku anak kandung dari Tergugat I dan Tergugat III, sehingga Majelis Hakim menyatakan petitum angka 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam) yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II agar taat, tunduk, dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka petitum angka 6 (enam) dinyatakan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 (tujuh) Penggugat yang pada pokoknya meminta pihak Tergugat II, III dan IV untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah Objek Sengketa, oleh karena petitum angka 3 (tiga), angka 4 (empat), dan angka 5 (lima) Penggugat ditolak, maka petitum angka 7 (tujuh) dinyatakan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 (tiga) sampai dengan petitum angka (7) tujuh dinyatakan ditolak, sehingga Majelis Hakim menyatakan petitum angka 1 (satu) dan petitum angka 2 (dua) harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 (delapan) Penggugat yang meminta agar Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn

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

Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Majelis Hakim menyatakan petitum angka 8 (delapan) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok persengketaan dalam surat gugatan Penggugat yang menjadi dasar tuntutan Penggugat tersebut tidak terbukti, maka seluruh tuntutan Penggugat yang tercantum dalam petitum gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta pasal-pasal dari undang-undang maupun peraturan dan ketentuan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.555.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen, pada hari Senin tanggal 6 Januari 2025, oleh kami, Iwan Harry Winarto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yuliana Eny Daryati, S.H., M.H. dan Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sragen Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn tanggal 24 September 2024, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **9 Januari 2025** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu Nugroho Budhy Heryanto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sragen dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Sgn



Yuliana Eny Daryati, S.H., M.H.

Iwan Harry Winarto, S.H., M.H.

Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nugroho Budhy Heryanto, S.H.

Perincian Biaya:

| | | |
|--------------|---------------------------|-----------------------|
| 1. | PNBP Pendaftaran | : Rp |
| 30.000,00 | | |
| 2. | ATK Perkara | : Rp 75.000,00 |
| 3. | Panggilan | : Rp 160.000,00 |
| 4. | PNBP Panggilan I | : Rp |
| 70.000,00 | | |
| 5. | Biaya Sumpah | : Rp 40.000,00 |
| 6. | Pemeriksaan Setempat | : Rp |
| 1.150.000,00 | | |
| 7. | PNBP Pemeriksaan Setempat | : Rp |
| 10.000,00 | | |
| 8. | Meterai Putusan | : Rp 10.000,00 |
| 9. | <u>Redaksi Putusan</u> | <u>: Rp 10.000,00</u> |
| Jumlah | | Rp1.555.000,00 |

(satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)