



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAMSI, bertempat tinggal di Perbalan, RT.03/ RW.04, Kel./Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukmanul Apriliyan W. Purbo. S.H., M.H., Arif Tri Cahyono, S.H., Setiawan Saputro, S.H., S.Hum, dan Wahyu Noviyanto, S.H., seluruhnya Advokat pada KANTOR HUKUM LUKMANUL A.W. PURBO Dan REKAN yang berkedudukan di Jl. Jendral Sudirman No 99, Karangrowo RT.02/ RW.02, Desa Klampok, Kec. Godong, Kab. Grobogan, Prov. Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2024. Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. UMAH ALIAS UMAIYAH, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/ RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H.I, M.S.I, M.H., C.M., Nanang Suyuti, S.H., dan Mushlih, S.Sy, seluruhnya Advokat pada pada Kantor M. ZAINUDIN & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Kauman I No. 7 Desa Pilangsari RT.01/ RW.04 Kecamatan Sayung Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2024, dan kuasa substitusi kepada Jumadi, S.H. Advokat pada kantor Jumadi & Partners berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 4 September 2024. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



2. **ATMINAH**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **KARWAN**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 04/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H.I, M.S.I, M.H., C.M., Nanang Suyuti, S.H., dan Mushlih, S.Sy, seluruhnya Advokat pada Kantor M. ZAINUDIN & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Kauman I No. 7 Desa Pilangsari RT.01/ RW.04 Kecamatan Sayung Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2024, dan kuasa substitusi kepada Jumadi, S.H. Advokat pada kantor Jumadi & Partners berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 4 September 2024. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. **KARDIMAN**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H.I, M.S.I, M.H., C.M., Nanang Suyuti, S.H., dan Mushlih, S.Sy, seluruhnya Advokat pada Kantor M. ZAINUDIN & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Kauman I No. 7 Desa Pilangsari RT.01/ RW.04 Kecamatan Sayung Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2024, dan kuasa substitusi kepada Jumadi, S.H. Advokat pada kantor Jumadi & Partners berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 4 September 2024. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

5. **ABDUL BASOR**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;



6. **NUR FAIZAH**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;

7. **MASROKAN**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V**;

8. **IMAM SAFARUDIN**, bertempat tinggal di Perbalan, RT. 03/RW. 04, Kel/ Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI**;

9. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR KABUPATEN DEMAK**, berkedudukan di Jalan Bhayangkara Baru No.1, Bogorame, Bintoro, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh Hery Witjaksono, S.Sos, M.H., dan Laila Fatkhiyah berdasarkan surat tugas tanggal 6 Juni 2024. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII**;

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 22 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 27 Mei 2024 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu di Perbalan, Desa. Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah, telah hidup seseorang bernama Bapak Kardimin yang tidak diketahui kapan meninggalnya, dimana semasa hidupnya pernah menikah dengan 3 (tiga) orang perempuan masing-masing bernama :

1) Ibu Juwariyah, dalam pernikahannya dengan Alm. Kardimin telah bercerai dan di karuniai 3 (tiga) orang anak bernama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Karwan (Turut Tergugat I).
 - b. Kardiman (Turut Tergugat II).
 - c. Karman, saat ini telah meninggal dunia dan tidak diketahui kapan meninggalnya.
- 2) Ibu Kastamah, saat ini telah meninggal dunia dan tidak diketahui kapan meninggalnya. Semasa hidup dalam pernikahan dengan Alm. Kardimin di karuniai 2 (dua) orang anak bernama:
- a. Umayah Alias Umayyah (Tergugat I).
 - b. Sholikaton, saat ini telah meninggal dunia dan tidak diketahui kapan meninggalnya.
- 3) Ibu Atminah (Tergugat II), saat ini masih hidup dan dalam pernikahannya dengan Alm. Kardimin telah dikaruniai 5 (lima) orang anak bernama:
- a. Abdul Basor (Turut Tergugat III).
 - b. Datung Mukidah, saat ini telah meninggal dunia dan tidak diketahui kapan meninggalnya.
 - c. Nur Faizah (Turut Tergugat IV).
 - d. Masrokan (Turut Tergugat V).
 - e. Iman Safarudin (Turut Tergugat VI).

2. Bahwa semasa hidupnya Alm. Kardimin dengan istri ketiganya yaitu Tergugat II pernah mempunyai sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan luas ± 0.250 da/2.500 m², tercatat atas nama Tajib Kasmu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- | | | | |
|---------|-----------------|-----------|------------|
| - Utara | : Jalan Desa. | - Selatan | : Kartono. |
| - Timur | : Mulyo/Junaib. | - Barat | : Sajimin. |

Terhadap status riwayat tanah tersebut di atas diperoleh Tergugat II ketika menikah dengan Alm. Kardimin sewaktu masih hidup, dimana untuk pembelian tanah tersebut tidak diketahui kapan jual belinya.

3. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2006 terhadap sebagian luas tanah sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV tersebut di atas dengan ukuran luas lebar 7,5 m² dan panjang 20 m² seluas ± 150 m² telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat dengan kesepakatan harga jual beli sebesar Rp. 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat berdasarkan Kwitansi Pembayaran tanggal 4 Desember 2006 yang disaksikan oleh Karwan



(Turut Tergugat I) dan Kardiman (Turut Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa.
- Selatan : Atminah/Kardimin.
- Timur : Atminah/Kardimin.
- Barat : Sodipin/Sukaimi.

Untuk selanjutnya di sebut **OBJEK SENGKETA.**

4. Bahwa selanjutnya untuk sebidang tanah objek sengketa di atas pada tanggal 30 Oktober 2008 baru dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas yang diketahui oleh Kepala Desa Pilangsari dan disaksikan oleh anak-anak Tergugat II bernama Abdul Basor (Turut Tergugat III) dan Masrokan (Turut Tergugat V);

5. Bahwa Penggugat bersedia membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II karena pada saat itu kondisi ekonomi Tergugat II sedang sulit dan membutuhkan uang untuk biaya kehidupan hidup sehari-hari. Oleh karenanya, atas hal tersebut Penggugat bersedia membeli tanah objek sengketa karena atas dasar rasa kemanusiaan ingin menolong Tergugat II agar beban hidupnya bisa berkurang.

6. Bahwa terhadap status kepemilikan tanah objek sengketa saat ini belum dilakukan proses peralihan hak oleh Penggugat untuk penerbitan sertifikat dan/atau balik nama menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat VII);

7. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II, terhadap status tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat dan telah di terbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Samsi (Penggugat) dengan Nomor Objek Pajak 33.21.040.009.008-0118.0, yang di keluarkan oleh Kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Demak;

8. Bahwa atas keberadaan tanah objek sengketa dimaksud sebelum dibeli oleh Penggugat sebelumnya sudah ada bangunan rumah semi permanen yang terbuat dari kayu dan waktu itu ditempati oleh Para Tergugat berserta keluarganya;

9. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II, pada waktu itu Tergugat II sudah tidak lagi menempati tanah objek sengketa. Akan tetapi pada waktu itu Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk tinggal sementara waktu sambil menunggu anak-anak Tergugat I lulus sekolah TK (Taman Kanak-Kanak) terlebih dahulu, baru



setelah itu akan membongkar bangunan rumah dan meninggalkan tanah objek sengketa;

10. Bahwa ternyata sampai saat ini Tergugat I tidak kunjung untuk membongkar bangunan rumah dan mengosongkan tanah objek sengketa, dimana selama ini Penggugat sudah berkali-kali memperingatkan Tergugat I agar segera membongkar bangunan rumah dan segera mengosongkan tanah objek sengketa. Serta meminta pertanggung jawaban dari Tergugat II berkaitan dengan transaksi jual beli dimaksud, akan tetapi Para Tergugat terkesan mengabaikan peringatan dari Penggugat;

11. Bahwa terhadap permasalahan ini sebelumnya sudah pernah dilakukan musyawarah/ mediasi di Kantor Desa Pilangsari maupun musyawarah secara kekeluargaan antara Penggugat dengan Para Tergugat, akan tetapi terhadap mediasi tersebut tidak ada titik temu;

12. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena telah menguasai/menempati tanah objek sengketa yang telah dibelinya dari Tergugat II dan perbuatan Tergugat II terkesan tidak bertanggung jawab atas tanah yang dijualnya menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

13. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

14. Bahwa kepemilikan atas tanah objek sengketa yang dibeli Penggugat adalah **Sah Menurut Hukum**, karena telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, dimana peralihan hak atas tanah objek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II selaku pemilik awal dilakukan secara tunai dan terang:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tunai** yaitu dengan perbuatan hukum Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp.12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Tergugat II, pada tanggal 4 Desember 2006, yang disaksikan oleh Karwan (Turut Tergugat I dan Kardiman (Turut Tergugat II).

- **Terang/jelas** yaitu peralihan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa sebagaimana di uraikan di atas dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas, yang dibuat dan dilakukan di hadapan/diketahui oleh Kepala Desa/Lurah Pilangsari, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, yang waktu itu dijabat oleh Bapak Musyafak dan disaksikan oleh anak-anak Tergugat II yaitu Abdul Basor (Turut Tergugat III) dan Masrokan (Turut Tergugat V). Serta Tergugat II telah mengakui apabila tanah objek sengketa telah dijualnya kepada Penggugat dengan membuat Surat Pernyataan Telah Menjual Sebagian Tanah Karas tanggal 24 Januari 2024.

15. Bahwa oleh karena proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap tanah objek sengketa tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat, maka perolehannya adalah sah secara hukum milik Penggugat;

16. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, maka sangat berdasar hukum dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat diberikan hak untuk mensertifikatkan tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat VII), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa. - Selatan : Atminah/Kardimin.
- Timur : Atminah/Kardimin. - Barat : Sodipin/Sukaimi.

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I saat ini menguasai dan/atau menempati tanah objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak, serta perbuatan Tergugat II tidak bertanggung jawab atas sebagian tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat tersebut merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum. Maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



dihukum untuk membongkar bangunan rumah dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain. Apabila perlu dengan bantuan aparat hukum yang berwenang (POLISI) secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil.

Merupakan kerugian nyata yang di derita oleh Penggugat atas penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I secara melawan hukum sejak tahun 2006 sampai saat ini kurang lebih sekitar 18 tahun. Berkenaan dengan kerugian atas manfaat atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- X 18 tahun adalah sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dan biaya pembayaran retribusi pajak yang dibayar oleh Penggugat sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dari tahun 2006 sampai 2023 sebesar Rp. 19.680,- X 18 tahun adalah sebesar Rp. 354.240,- (tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah). Apabila dijumlahkan kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar Rp. 90.354.240,- (sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah).

b. Kerugian Immateriil.

Kerugian yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara berupa rasa malu dilingkungan masyarakat karena Penggugat merasa telah dilecehkan oleh Tergugat, jika taksir sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

Apabila dijumlahkan kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.590.354.240,- (lima ratus sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus dan tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

19. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 terletak di Perbalan RT. 03/RW.04, Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa.
- Selatan :
Atminah/Kardimin.
- Timur : Atminah/Kardimin. -
- Barat : Sodipin/Sukaimi.

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

21. Bahwa dimasukannya Para Turut Tergugat dalam perkara *a-quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

22. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

23. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat I yang menguasai dan/atau menempati tanah objek sengketa dan Perbuatan Tergugat II tidak bertanggung jawab berkaitan dengan transaksi jual beli tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*).
3. Menyatakan sah dan berharga menurut semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 terletak di Perbalan RT.03/ RW.04, Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah. Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Desa. - Selatan : Atminah/Kardimin.
 - Timur: Atminah/Kardimin.
 - Barat : Sodipin/Sukaimi.
5. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat berhak untuk mensertifikatkan/balik nama tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat VII), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Desa. - Selatan : Atminah/Kardimin.
 - Timur : Atminah/Kardimin. - Barat : Sodipin/Sukaimi.
6. Menghukum Tergugat II untuk bertanggung jawab atas tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat serta menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari



tanggannya maupun dari tangan orang lain. Apabila perlu dengan bantuan aparat hukum yang berwenang (POLISI) secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.590.354.240,- (lima ratus sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil.

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum sejak tahun 2006 sampai saat ini kurang lebih sekitar 18 tahun. Terkait kerugian atas manfaat atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk setiap tahunnya sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- X 18 tahun adalah sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dan biaya pembayaran retribusi pajak yang dibayar oleh Penggugat sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dari tahun 2006 sampai 2023 sebesar Rp. 19.680, X 18 tahun adalah sebesar Rp. 354.240,- (tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah). Apabila dijumlahkan kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar Rp. 90.354.240,- (sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh empat ribu dua ratus empat puluh rupiah).

b. Kerugian Immateriil.

Kerugian yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara berupa rasa malu dilingkungan masyarakat karena Penggugat merasa telah dilecehkan oleh Para Tergugat, jika taksir sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 terletak di Perbalan RT.03/RW.04, Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa.
- Selatan :
- Atminah/Kardimin.
- Timur :
- Atminah/Kardimin. - Barat :
- Sodipin/Sukaimi.

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.

11. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat VII hadir dengan diwakili oleh kuasanya masing-masing, sedangkan untuk Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI tidak pernah hadir dipersidangan, meskipun para pihak yang tidak hadir tersebut telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan;

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 Dr. Dwi Florence, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Error in Persona*

- a. Bahwa Penggugat telah secara keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat karena Tergugat I sejak awal mula tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat;
- b. Bahwa dalam perkara *a quo*, yang menjadi Obyek Sengketa adalah tanah dan rumah Tergugat I;
- c. Bahwa sejak tahun 1990 Tergugat I (bersama keluarga) dan Alm. Sholekatun binti Kardimin (bersama keluarga) telah tinggal di tanah dan rumah yang menjadi Obyek Sengketa dimana Obyek Sengketa tersebut telah diberikan oleh Alm. **Kardimin** (Ayah Tergugat I) kepada Tergugat I dan Alm. Sholekatun. Adapun Alm. Kardimin (Ayah Tergugat I) bersama Tergugat II tinggal di rumah sendiri yang terletak di sebelah timur Obyek Sengketa;
- d. Bahwa transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat terhadap obyek sengketa yang diklaim dilakukan pada tanggal 04 Desember 2006 adalah tanpa sepengetahuan dan tanpa melibatkan Tergugat I, padahal obyek sengketa tersebut sudah ditinggali Tergugat I (bersama keluarga) dan Alm. Sholekatun binti Kardimin (bersama keluarga) sejak tahun 1990;
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan Penggugat yang menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat adalah keliru atau *error in persona* dan patut dinyatakan **tidak dapat diterima**;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa gugatan Penggugat masih kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena terdapat para ahli waris pengganti yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat;
- b. Bahwa obyek sengketa adalah harta warisan peninggalan Alm. Kardimin dan semestinya seluruh ahli waris harus dijadikan para pihak. Adapun ahli waris Alm. Kardimin yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat adalah anak-anak dari Alm. Sholekatun (Rudi Agam Ridwan Emas, Ebi Alexander dan Adi Agil Saputra) dan



Alm. Saadatul Mukidah (Lailil Kurniawati dan Muhammad Haizul Maali);

c. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat masih kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karena itu patut dinyatakan **tidak dapat diterima**;

3. Doli Mali / Doli Presentis

a. Bahwa gugatan Penggugat patut diduga telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian jual beli;

b. Bahwa Alm. Kardimin telah meninggal pada hari Senin Kliwon, 27 Februari 2006, akan tetapi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas dibuat dan ditanda tangani oleh Alm. Kardimin pada tanggal 30 Oktober 2008;

c. Bahwa Alm. Kardimin semasa hidupnya buta huruf, tidak bisa membaca dan menulis, tetapi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas terdapat tanda tangan Alm. Kardimin yang dibuat cukup bagus selayaknya orang berpendidikan;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;

2. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 3 (tiga) halaman 3, Tergugat I tanggap sebagai berikut:

a. Bahwa Alm. Kardimin telah meninggal pada hari Senin Kliwon, 27 Februari 2006 dengan meninggalkan ahli waris 9 (sembilan) orang anak dan 1 orang istri (Tergugat II). Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, Tergugat I mempertanyakan keabsahan transaksi jual beli yang dilakukan pada tanggal 04 Desember 2006 dan hanya melibatkan Tergugat II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;

b. Bahwa tidak benar Kardiman (Turut Tergugat II) ikut menjadi saksi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;

c. Bahwa dalam posita angka 3 tersebut tidak cukup jelas (kabur) siapa yang menerima uang dan menandatangani kwitansi pembayaran;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 (empat) halaman 3, Tergugat I merasakan keanehan dan kejanggalan terhadap Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas yang dibuat pada tanggal 30



Oktober 2008 karena Alm. Kardimin telah meninggal pada hari Senin Kliwon, 27 Februari 2006. Bagaimana mungkin orang yang sudah meninggal sekira 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan bisa melakukan menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli. Selain itu, Alm. Kardimin semasa hidupnya buta huruf, tidak bisa membaca dan menulis, tetapi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas terdapat tanda tangan Alm. Kardimin yang dibuat cukup bagus selayaknya orang berpendidikan;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) halaman 3, Tergugat I menolak secara tegas klaim sepihak dari Penggugat terkait kepemilikan obyek sengketa karena Tergugat I, yang sudah menempati obyek sengketa sejak tahun 1990 dan juga ahli waris Alm. Kardimin, sama sekali tidak pernah terlibat jual beli obyek sengketa tersebut. Sekali lagi Tergugat I tegaskan bahwa obyek sengketa tersebut adalah salah satu bagian harta waris yang ditinggalkan oleh Alm. Kardimin yang sampai sekarang belum dibagi;

5. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat angka 8 (delapan) halaman 3. Sejak tahun 1990 tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa telah ditinggali oleh Tergugat I (bersama keluarga) dan Alm. Sholekatun binti Kardimin (bersama keluarga). Adapun Alm. Kardimin (Ayah Tergugat I) bersama Tergugat II tinggal di rumah sendiri yang terletak di sebelah timur Obyek Sengketa;

6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat angka 9 (sembilan) halaman 4. Sejak tahun 1990 rumah tersebut ditinggali oleh Tergugat I (bersama keluarga) dan Alm. Sholekatun binti Kardimin (bersama keluarga) dan Tergugat II tidak pernah tinggal di rumah tersebut. Tergugat I juga tidak pernah menjanjikan apapun kepada Penggugat karena sejak awal mula Tergugat I tidak pernah berkomunikasi terkait jual beli tanah dan rumah tersebut. Tergugat I menolak untuk pindah karena tanah dan rumah tersebut adalah pemberian ayah Tergugat I;

7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) halaman 4, Tergugat I membenarkan bahwa Penggugat berkali-kali meminta Tergugat untuk membongkar dan mengosongkan tanah, bahkan mengintimidasi mau dibuldozer, di laporkan Satpol PP sampai mau dilaporkan Polisi, tetapi Tergugat I menolak tegas karena Tergugat I merasa tidak pernah menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat. Tergugat I berkeyakinan bahwa obyek sengketa tersebut



harta warisan dari Alm. Kardimin (Ayah Tergugat I) sehingga untuk jual belinya harus dilakukan oleh seluruh ahli waris Alm. Kardimin;

8. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Penggugat angka 11 (sebelas);

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) halaman 4, Tergugat I berkeyakinan Penggugat telah keliru menilai Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan:

- a. Tergugat I punya hak atas obyek sengketa karena Tergugat I punya hak waris atas harta warisan Ayah Tergugat (Alm. Kardimin);
- b. Tergugat I dan Alm. Sholekatun sudah menempati obyek sengketa sejak tahun 1990 atau 16 tahun sebelum adanya "transaksi" jual beli antara Penggugat dan Tergugat II;
- c. Tergugat I tidak pernah merugikan Penggugat karena tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Penggugat. Tergugat I juga tidak pernah menerima uang sepeser pun dari Penggugat;

10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 14 (empat belas), Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

- a. Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II **tidak sah** karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terutama terkait syarat subyektif dimana kesepakatan para pihak belum terpenuhi. Dalam hal ini dari pihak Penjual hanya dilakukan oleh Tergugat II, sedangkan 9 anak-anak Alm. Kardimin (Karwan, Kardiman, Umaiyyah, Sholekatun, Abdul Basor, Saadatul Mukidah, Nur Faizah, Masrokan, Imam Safarudin) tidak terlibat dalam proses jual beli harta warisan tersebut;
- b. Kriteria Pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016 adalah:

- 1) Dilakukan secara tunai dan terang; dalam hal ini Tergugat I mempertanyakan proses jual beli baik pembayaran maupun pembuatan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Karas yang dilakukan oleh orang yang sudah meninggal hampir 3 (tiga) tahun;
- 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual; dalam hal ini Tergugat I mempertanyakan niat dan motifasi Penggugat yang membeli tanah dan rumah yang sudah ditempati Tergugat I selama 16 tahun dan



proses jual belinya juga tidak dengan Tergugat I, tetapi dengan Tergugat II. Selain itu, Penggugat tentunya harusnya mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut adalah harta warisan karena rumah Penggugat persis di depan rumah Tergugat I;

3) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; Penggugat mengetahui bahwa Tergugat II bukanlah satu-satunya ahli waris dari Alm. Kardimin, tetapi tetap melakukan jual beli dengan Tergugat II. Dalam hal ini patut dipertanyakan itikad baik dari Penggugat;

11. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat angka 15 (lima belas). Tergugat I berkeyakinan Jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II **tidak sah** karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terutama terkait syarat subyektif dimana kesepakatan para pihak belum terpenuhi. Dalam hal ini dari pihak Penjual hanya dilakukan oleh Tergugat II, sedangkan 9 anak-anak Alm. Kardimin (Karwan, Kardiman, Umaiyah, Sholekatun, Abdul Basor, Saadatul Mukidah, Nur Faizah, Masrokan, Imam Safarudin) tidak terlibat dalam proses jual beli harta warisan tersebut;

12. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat angka 17 (tujuh belas) sebagaimana Jawaban Tergugat I angka 9 (sembilan);

13. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas) halaman 5, Tergugat I merasa tidak pernah merugikan Penggugat karena tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Penggugat. Tergugat I juga tidak pernah menerima uang sepeser pun dari Penggugat, sehingga aneh rasanya jika Penggugat menuntut kerugian materiil kepada Tergugat I;

C. DALAM PROVISI

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan provisi berupa peletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), karena Obyek Sengketa sudah ditinggali Tergugat I (bersama keluarga) dan Alm. Sholekatun (bersama keluarga) sejak tahun 1990 sehingga sekarang. Sejak awal mula Tergugat I juga tidak pernah



mengetahui dan tidak pernah terlibat dalam transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II. Selanjutnya, Obyek Sengketa sejatinya adalah harta warisan Alm. Kardimin sehingga transaksi jual beli seharusnya melibatkan keseluruhan ahli waris Alm. Kardimin dan bukan hanya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II saja. Oleh karena itu, Majelis Hakim harus menolak permohonan provisi Penggugat; Berdasarkan uraian-uraian diatas, Tergugat I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

B. DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

C. POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa terkait Buku C Desa No : 578 Persil 429 s D.IV dengan luas kurang lebih 150 m2 atas nama Tajib Kasmu bukan ranah kewenangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melainkan masih dalam ranah kewenangan Desa;
2. Bahwa dalam gugatan perkara No : 21/Pdt.G/2024/PN Demak, tidak menyebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor berapa, sehingga Turut Tergugat VII, tidak bisa menjelaskan kronologi hal tersebut;
3. Bahwa sekiranya nanti sudah terdapat kepastian hukum dan atau telah diketahui terkait Nomor Sertifikat Hak Milik tersebut, dan disebutkan oleh Tergugat atau dalam gugatannya, maka kami akan meresponnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, dan II tidak ada mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I tersebut diatas, selanjutnya Penggugat menanggapinya dengan mengajukan Replik secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis yang telah dikirim secara elektronik (ecourt), dan terhadap Replik yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan Duplik secara tertulis yang dikirim secara elektronik (ecourt), yang untuk selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Demak NIK : 3321041408690004 atas nama SAMSI, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P - 1;
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran tanggal 4 Desember 2006, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P - 2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian jual beli tanah karas tanggal 30 Oktober 2008, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P - 3;
4. Fotokopi Surat C Desa atas nama TAJIB KASMO nomor 578, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P - 4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan telah menjual sebagian tanah karas tanggal 24 Januari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P- 6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang bertanda bukti P-1 sampai P-6 merupakan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yang mana keseluruhan bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-4 merupakan bukti fotokopi tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. **AHMAD SODIPIN**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal dengan baik Penggugat dan para Tergugat karena masih tinggal satu desa dengan Saksi dan untuk Penggugat masih ada hubungan semenda dengan Saksi;
 - Bahwa Saksi mengetahui hal yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam persidangan ini yaitu penggugat telah

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli sebidang tanah yang merupakan obyek gugatan pada perkara ini, akan tetapi sampai sekarang obyek gugatan tersebut tidak dapat dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Perbalan Desa Pilangsari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak;
- Bahwa Penggugat tidak bisa menguasai tanah yang telah dibelinya tersebut, karena tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut dari Tergugat II pada tahun 2008;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat tidak dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa yang menjadi bukti pembelian Penggugat atas tanah tersebut adalah surat pernyataan jual beli tanah tanggal 30 Oktober 2008;
- Bahwa tanah yang dibeli ukuran lebar 7,5 meter dan panjang 20 meter sehingga luasnya mencapai 150 meter persegi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat II dengan harga Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat dijual, tanah tersebut telah terdapat bangunan diatasnya, akan tetapi yang dijual oleh Tergugat II hanya berupa tanahnya, tidak termasuk bangunan yang berdiri diatasnya;
- Bahwa pada saat dijual, bangunan diatas tanah tersebut ditempat oleh Tergugat I berserta keluarganya;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I merupakan anak bawaan dari suami Tergugat II;
- Bahwa nama suami Tergugat II adalah almarhum KARDIMIN;
- Bahwa almarhum KARDIMIN meninggal sekitar tahun 2006;
- Bahwa tanah tersebut dijual setelah almarhum KARDIMIN meninggal dunia;
- Bahwa Almarhum KARDIMIN mendapatkan atau membeli tanah tersebut pada saat menikah dengan Tergugat II, Saksi tidak mengetahui dari siapa almarhum KARDIMIN dan Tergugat II membeli tanah tersebut; Bahwa Tergugat I menempati rumah diatas obyek gugatan tersebut sudah sejak lama, tentu saja atas sepengetahuan almarhum KARDIMIN;
- Bahwa semasa hidupnya almarhum KARDIMIN menikah sebanyak 3 (tiga) kali almarhum menikah dengan istri pertama kemudian bercerai, lalu

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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)



menikah dengan istri kedua lalu istri kedua meninggal dunia, kemudian menikah lagi dengan istri ketiga;

- Bahwa Istri pertama almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu JUARIYAH, dengan ibu JUARIYAH almarhum KARDIMIN mempunyai 2 orang anak yaitu sdr. KARWAN (Turut Tergugat I) dan sdr. KARDIMAN (Turut Tergugat II), sedangkan Istri kedua almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu KASTAMAH, dengan ibu KASTAMAH almarhum KARDIMIN dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu UMAIYAH (Tergugat I) dan almarhumah SOLIKHATUN, dan Istri ketiga almarhum KARDIMIN yaitu ibu ATMINAH (Tergugat II), dengan Tergugat II, almarhum KARDIMIN dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu sdr. ABDUL BASOR, sdri. NUR FAIZAH, sdr. MASROKAN, dan sdr. IMAM SAFARUDIN;

- Bahwa sepengetahuan Saksi pernikahan tersebut tidak tercatat dalam hukum negara;

- Bahwa obyek gugatan diperoleh almarhum KARDIMIN pada saat menikah dengan Tergugat II;

- Saksi mengetahui karena kebetulan tanah almarhum KARDIMIN bersama Tergugat II terletak pas disamping tanah milik Saksi, luas tanah milik almarhum KARDIMIN dan Tergugat II kurang lebih sekitar 2.500 meter persegi, dengan arah utara berbatasan dengan jalan desa, arah selatan berbatasan dengan tanah sdr. SONO, arah barat berbatasan dengan tanah milik Saksi dan arah timur berbatasan dengan tanah sdr. Muryo Juniarto;

- Bahwa Tergugat II menceritakan kepada Saksi bahwa yang bersangkutan menjual tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhan keluarga karena pada saat itu almarhum KARDIMIN sudah meninggal dunia;

2. MASRUKIN, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan baik Penggugat dan Tergugat karena masih satu desa dengan Saksi;

- Bahwa Saksi mengetahui hal yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam persidangan ini yaitu penggugat telah membeli sebidang tanah yang merupakan obyek gugatan pada perkara ini, akan tetapi sampai sekarang obyek gugatan tersebut tidak dapat dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Perbalan Desa Pilangsari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak;

- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek gugatan sekitar 20 (dua puluh) meter;

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak bisa menguasai tanah yang telah dibelinya tersebut, karena tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa Penggugat menjadi obyek gugatan tersebut dari Tergugat II pada tahun 2008;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak, Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat tidak dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti pembelian, yang Saksi ketahui bahwa obyek gugatan telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Tanah yang dibeli ukuran lebar 7,5 meter dan panjang 20 meter sehingga luasnya mencapai 150 meter persegi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat II dengan harga Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat dijual, tanah tersebut telah terdapat bangunan diatasnya, akan tetapi yang dijual oleh Tergugat II hanya berupa tanahnya, tidak termasuk bangunan yang berdiri diatasnya;
- Bahwa pada saat dijual, bangunan diatas tanah tersebut ditempat oleh Tergugat I beserta keluarganya, dan almarhum SOLIKHATUN beserta keluarganya;
- Bahwa di daerah kami sudah biasa jika jual beli hanya berupa tanahnya saja tidak termasuk bangunan diatasnya;
- Bahwa Tergugat I merupakan anak bawaan dari suami Tergugat II;
- Bahwa nama suami Tergugat II adalah almarhum KARDIMIN;
- Bahwa almarhum KARDIMIN meninggal sekitar tahun 2006;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Almarhum KARDIMIN mendapatkan atau membeli tanah tersebut pada saat menikah dengan Tergugat II, Saksi tidak mengetahui dari siapa almarhum KARDIMIN dan Tergugat II membeli tanah tersebut;
- Bahwa semasa hidupnya almarhum KARDIMIN menikah sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu almarhum menikah dengan istri pertama kemudian bercerai, lalu menikah dengan istri kedua lalu istri kedua meninggal dunia, kemudian menikah lagi dengan istri ketiga;
- Bahwa Istri pertama almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu JUARIYAH, dengan ibu JUARIYAH almarhum KARDIMIN mempunyai 2 orang anak yaitu sdr. KARWAN (Turut Tergugat I) dan sdr. KARDIMAN (Turut Tergugat II);

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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 Istri kedua almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu KASTAMAH, dengan ibu KASTAMAH almarhum KARDIMIN dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu UMAIYAH (Tergugat I) dan almarhumah SOLIKHATUN;
 - Bahwa Istri ketiga almarhum KARDIMIN yaitu ibu ATMINAH (Tergugat II), dengan Tergugat II, almarhum KARDIMIN dikaruniai 5 (lima) orang anak, Saksi hanya hafal 4 nama saja yaitu sdr. ABDUL BASOR, sdr. NUR FAIZAH, sdr. MASROKAN, dan sdr. IMAM SAFARUDIN
 - Bahwa sepengetahuan Saksi pernikahan tersebut tidak tercatat dalam hukum negara;
 - Bahwa obyek gugatan diperoleh almarhum KARDIMIN pada saat menikah dengan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli oleh almarhum KARDIMIN dengan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat, dan Saksi mengetahui karena seluruh warga desa Pilangsari sudah mengetahui hal tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat II menjual tanah tersebut untuk membayar hutang dan biaya hidup sehari - hari;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat II merupakan tanah yang diatasnya berdiri rumah yang pada saat itu ditempati oleh Tergugat I beserta keluarganya dan almarhumah SOLIKHATUN beserta keluarganya, tanah tersebut dengan batas arah utara berbatasan dengan jalan desa, arah selatan berbatasan dengan sawah milik Tergugat II, arah barat berbatasan dengan rumah sdr. SHODIPIN dan arah timur berbatasan dengan rumah Tergugat II;
 - Bahwa masyarakat sekitar obyek gugatan mengetahui bahwa terjadi keributan antara Tergugat I dan Tergugat II terkait obyek gugatan. Keributan terjadi pada saat Penggugat meminta haknya akan tanah yang dibelinya dari Tergugat II, kemudian Tergugat I tidak mau pindah dari rumah tersebut dengan alasan obyek gugatan merupakan hak orangtuanya yaitu almarhum KARDIMIN, sementara Tergugat II mengatakan bahwa obyek gugatan sudah dijual kepada Penggugat, terserah bagaimana mau diselesaikan;
 - Bahwa Penggugat tidak mau kembali uangnya, Penggugat minta tanah bukan uang;
- 3. MASROKAN**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui hal yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat dalam persidangan ini yaitu Penggugat telah

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli sebidang tanah yang merupakan obyek gugatan pada perkara ini, akan tetapi sampai sekarang obyek gugatan tersebut tidak dapat dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa Sebidang tanah tersebut terletak di Perbalan Desa Pilangsari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak;
- Bahwa Penggugat tidak bisa menguasai tanah yang telah dibelinya tersebut, karena tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek gugatan sekitar 30 (tiga puluh) meter;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut dari Tergugat II pada tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II menjual tanah tersebut sah secara hukum negara dan atau dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang diperjual belikan tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti pembelian, yang Saksi ketahui bahwa obyek gugatan telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II telah menjual obyek gugatan tersebut kepada Penggugat, dan saksi mengetahuinya dari cerita orang tua Saksi dan masyarakat Desa Pilangsari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat II menjual tanah kepada Penggugat pada tahun 2008, untuk harga Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat terdapat bangunan rumah diatasnya;
- Bahwa pada saat tanah dijual, yang menempati rumah diatas tanah tersebut adalah Tergugat I beserta keluarganya dan almarhumah SOLIKHATUN beserta keluarganya;
- Bahwa Tergugat II menjual hanya tanah saja tidak termasuk rumah diatasnya;
- Bahwa Tergugat II tinggal dirumahnya yang letaknya persis disebelah rumah yang ditinggali oleh Tergugat I yang kemudian dijual tersebut;
- Bahwa Tergugat I merupakan anak bawaan dari suami Tergugat II yaitu almarhum KARDIMIN;
- Bahwa almarhum KARDIMIN meninggal sekitar tahun 2006;
- Bahwa Saksi mengenal almarhum KARDIMIN semasa hidupnya;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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 semasa hidupnya almarhum KARDIMIN menikah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Istri pertama almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu JUARIYAH, dengan ibu JUARIYAH almarhum KARDIMIN mempunyai 2 orang anak yaitu sdr. KARWAN (Turut Tergugat I) dan sdr. KARDIMAN (Turut Tergugat II);
- Bahwa Istri kedua almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu KASTAMAH, dengan ibu KASTAMAH almarhum KARDIMIN dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu UMAIYAH (Tergugat I) dan almarhumah SOLIKHATUN;
- Bahwa Istri ketiga almarhum KARDIMIN yaitu ibu ATMINAH (Tergugat II), dengan Tergugat II, almarhum KARDIMIN dikaruniai 5 (lima) orang anak diantaranya bernama sdr. ABDUL BASOR, sdr. NUR FAIZAH, sdr. MASROKAN, dan sdr. IMAM SAFARUDIN
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui karena seluruh warga desa Pilangsari sudah mengetahui hal tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat II menjual tanah tersebut untuk membayar hutang dan biaya hidup sehari - hari;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat II merupakan tanah yang diatasnya berdiri rumah yang pada saat itu ditempati oleh Tergugat I beserta keluarganya dan almarhumah SOLIKHATUN beserta keluarganya, tanah tersebut dengan batas arah utara berbatasan dengan jalan desa, arah selatan berbatasan dengan sawah milik Tergugat II, arah barat berbatasan dengan rumah sdr. SHODIPIN dan arah timur berbatasan dengan rumah Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Demak NIK : 3321045011650007 atas nama UMAIYAH, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Kematian no: 045.2/138/VI/22020 tanggal 16 Juni 2020 atas nama KARDIMIN, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI-2;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



3. Fotokopi gambar batu nisan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI-3;

4. Fotokopi gambar batu nisan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang bertanda bukti TI-1 sampai TI-4 merupakan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, yang mana keseluruhan bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti TI-3 dan TI-4 merupakan bukti fotokopi tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I, telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. **BISRI MUSTOFA**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan baik Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI karena masih satu desa dengan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui hal yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu perihal jual beli sebidang tanah;
- Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Perbalan Desa Pilangsari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak;
- Bahwa yang menjual tanah adalah Tergugat II dan yang membeli adalah Penggugat;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah Penggugat sampai sekarang tidak dapat menempati tanah yang telah dibelinya tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut dari Tergugat II pada tahun 2008;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak, Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat tidak dilakukan dihadapan notaris, jual beli tersebut hanya diketahui oleh perangkat desa Pilangsari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang diperjual belikan tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut, untuk harga sepengetahuan Saksi tanah tersebut dijual dengan harga Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dijual, tanah tersebut telah terdapat bangunan diatasnya, akan tetapi yang dijual oleh Tergugat II hanya berupa tanahnya, tidak termasuk bangunan yang berdiri diatasnya;
- Bahwa pada saat dijual, bangunan diatas tanah tersebut ditempat oleh Tergugat I berserta keluarganya;
- Bahwa Tergugat I merupakan anak bawaan dari suami Tergugat II;
- Bahwa nama suami Tergugat II adalah almarhum KARDIMIN;
- Bahwa Almarhum KARDIMIN meninggal sekitar tahun 2006;
- Bahwa tanah tersebut dijual setelah almarhum KARDIMIN meninggal dunia;
- Bahwa Tergugat I bersama kakaknya yaitu sdr. SOLIKHATUN menempati rumah diatas obyek gugatan tersebut sudah sejak lama sejak Tergugat I masih kecil, tentu saja atas sepengetahuan almarhum KARDIMIN;
- Bahwa Tergugat I tidak mau meninggalkan rumah yang tanahnya telah dijual oleh Tergugat II kepada Pengugat, karena Tergugat I merasa bahwa rumah yang ditempatinya tersebut merupakan hak orangtuanya yaitu almarhum KARDIMIN;
- Bahwa Saksi mendengar dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bahwa belum pernah dilakukan bagi waris atas harta peninggalan almarhum KARDIMIN;
- Bahwa Saksi mengenal almarhum KARDIMIN semasa hidupnya;
- Bahwa semasa hidupnya almarhum KARDIMIN menikah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Istri pertama almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu JUARIYAH, dengan ibu JUARIYAH almarhum KARDIMIN mempunyai 2 orang anak yaitu sdr. KARWAN (Turut Tergugat I) dan sdr. KARDIMAN (Turut Tergugat II);
- Bahwa Istri kedua almarhum KARDIMIN yaitu bernama ibu KASTAMAH, dengan ibu KASTAMAH almarhum KARDIMIN dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu UMAIYAH (Tergugat I) dan almarhumah SOLIKHATUN;
- Bahwa Istri ketiga almarhum KARDIMIN yaitu ibu ATMINAH (Tergugat II), dengan Tergugat II, almarhum KARDIMIN dikaruniai 5 (lima) orang anak, yang Saksi ketahui namanya hanya sdr. ABDUL BASOR, sdr. NUR FAIZAH, sdr. MASROKAN, dan sdr. IMAM SAFARUDIN
- Bahwa pada saat meninggal dunia almarhum KARDIMIN meninggalkan harta berupa 2 rumah yang masing – masing ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II, kemudian almarhum KARDIMIN juga meninggalkan tanah sawah dan tanah tegalan;

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah almarhum KARDIMIN meninggal dunia, Belum pernah dilakukan bagi waris;
- Bahwa masyarakat Perbalan mengetahui bahwa Turut Tergugat I bertengkar dengan sdr. ABDUL BASOR memperlakukan harta almarhum;
- Bahwa Tergugat II pada saat menjual obyek gugatan tanpa persetujuan semua anak – anak almarhum;
- Bahwa menurut Turut Tergugat I, yang bersangkutan tidak pernah menandatangani apapun terkait penjualan obyek gugatan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa penyebab Penggugat tidak dapat menguasai obyek gugatan adalah karena diatas tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut terdapat rumah yang ditempati oleh Tergugat I bersama keluarganya, dan Tergugat I tidak mau keluar dari rumah tersebut, karena Tergugat I merasa bahwa rumah yang ditempatinya tersebut merupakan hak dari orang tuanya yaitu almarhum KARDIMIN;

2. **MASRUP**, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan baik Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI karena masih satu desa dengan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui hal yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu perihal jual beli sebidang tanah;
- Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Perbalan Desa Pilangsari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak;
- Bahwa yang menjual tanah adalah Tergugat II dan yang membeli adalah Penggugat;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah Penggugat sampai sekarang tidak dapat menempati tanah yang telah dibelinya tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut dari Tergugat II pada tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut, Saksi juga tidak mengetahui dengan harga berapa tanah tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat dijual, tanah tersebut telah terdapat bangunan rumah diatasnya, akan tetapi yang dijual oleh Tergugat II hanya berupa tanahnya, tidak termasuk bangunan yang berdiri diatasnya;
- Bahwa pada saat dijual, bangunan rumah diatas tanah tersebut ditempat oleh Tergugat I beserta keluarganya;

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I merupakan anak bawaan dari suami Tergugat II;
- Bahwa nama suami Tergugat II adalah almarhum KARDIMIN;
- Bahwa almarhum KARDIMIN meninggal sekitar tahun 2006;
- Bahwa Tergugat I bersama kakaknya yaitu sdri. SOLIKHATUN menempati rumah diatas obyek gugatan tersebut sudah sejak lama sejak Tergugat I masih kecil, tentu saja atas sepengetahuan almarhum KARDIMIN;
- Bahwa Tergugat I tidak mau meninggalkan rumah yang tanahnya telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat, karena Tergugat I merasa bahwa rumah yang ditempatinya tersebut merupakan hak orangtuanya yaitu almarhum KARDIMIN;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, selanjutnya Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VI, VII tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi dipersidangan, meskipun untuk kesempatan tersebut telah diberikan kepada para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 13 September 2024 di wilayah yang terletak di Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, tepatnya di tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat beserta Tergugat I mengajukan kesimpulan secara elektronik (e-court);

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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa gugatan provisiionil adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Hal ini diatur dalam ketentuan RV dalam Pasal 53 s/d 57, Pasal 332, serta Pasal 351;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan permohonan provisiionil terhadap petitum yang diajukan oleh Penggugat untuk permohonan sita jaminan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari adanya permohonan provisiionil yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa permohonan provisiionil yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak berdasar, karena tidak ada hal mendesak yang perlu dilakukan terhadap tanah sengketa, apalagi tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan provisiionil yang diajukan oleh Tergugat I haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa selain Tergugat I mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat, ternyata Tergugat I akan mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, diantaranya :

1. Gugatan Error in persona;

Dimana Tergugat I menyatakan kalau Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat, karena Tergugat I sejak awal tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);

Dimana Tergugat I menyatakan kurang para pihak karena terdapat ahli waris pengganti yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat, diantara ahli waris Alm Kardiman yang tidak diikutsertakan adalah anak-anak Alm Sholekatun (Rudi Agam Ridwan Emas, Ebi Alexander dan Adi Agil Saputra), dan Alm Saadatul Mukidah (Lailil Kurniawati, dan Muhammad Haizul Maali);

3. Doli mali/ doli presentis;

Dimana Tergugat I menyatakan Penggugat patut diduga menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian jual beli, yang mana Tergugat mendalilkan bahwa Alm Kardiman telah meninggal pada hari senin kliwon tanggal 27 Februari 2006 sedangkan surat pernyataan jual beli tanah keras dibuat dan ditanda tangani oleh Alm Kardiman pada tanggal 30 Oktober 2008. Selain itu juga Tergugat I menyatakan kalau Alm Kardiman semasa hidupnya buta huruf, tidak bisa membaca dan menulis, tetapi dalam surat pernyataan jual beli tanah keras terdapat tanda tangan Alm Kardiman yang dibuat cukup bagus selayaknya orang berpendidikan;



Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang dimohonkan oleh Tergugat I tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan error in persona yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dipahami bahwa Penggugat telah menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai dan/atau menempati tanah objek sengketa, begitu pula Perbuatan Tergugat II tidak bertanggung jawab berkaitan dengan transaksi jual beli tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*). Namun untuk menyatakan Tergugat I bukan para pihak dan tidak ada keterkaitan dengan jual beli diantara Penggugat dan Tergugat II, hal tersebut masih memerlukan pembuktian dari kedua belah pihak. Oleh karena itu eksepsi gugatan error in persona yang diajukan oleh Tergugat I akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan adanya kurang spara pihak harus dibutuhkan adanya pembuktian dari Tergugat I nantinya, karena gugatan Penggugat hanya menggugat pihak-pihak yang dinilai menimbulkan kerugian bagi dirinya saja, dan dari posita maupun petitum gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, pihak-pihak yang dinilai menimbulkan kerugian bagi dirinya hanyalah Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Para Turut Tergugat hanya sebatas untuk tunduk terhadap gugatan yang diajukan Penggugat. Namun untuk membenarkan dalil gugatan ataupun eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui kebenaran tentang gugatan Penggugat kurang para pihak masih diperlukan adanya pembuktian dari para pihak, sehingga eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Doli mali/ doli presentis yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari alasan eksepsi yang diajukan tersebut, pada dasarnya sudah masuk dalam pokok perkara, karena untuk menilai adanya tipu daya dalam perjanjian jual beli tersebut, harus dibuktikan melalui bukti surat maupun saksi-saksi yang akan diajukan oleh para pihak nantinya. Oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut akan diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terhadap penguasaan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, yang mana tanah sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada pokoknya membantah gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa dirinya tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, sebab Tergugat I tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II, dan Tergugat I menyatakan bahwa tanah (objek sengketa) yang dikuasai oleh Tergugat I adalah warisan dari orang tuanya dan sudah dikuasai sejak Tahun 1990;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada pokoknya tidak ada mengajukan bantahan sama sekali;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak yang tidak pernah hadir dipersidangan, yaitu Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketidakhadiran para pihak tersebut membuktikan bahwa para pihak tersebut tidak mempertahankan haknya dan dinilai membenarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan merugikan Penggugat ?

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa Bukti P-1 sampai dengan P-4, yang merupakan fotokopi dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-4 merupakan fotocopy tanpa asli. Selain bukti surat, Penggugat mengajukan Saksi-saksi, diantaranya : Saksi Ahmad Sodipin, Saksi Masrukin, dan Saksi Masrokan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T-I.1 sampai dengan T.I-4, yang merupakan fotokopi dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali Bukti T.I-3, dan T.I-4 merupakan fotocopy tanpa asli. Selain bukti surat, Tergugat I juga mengajukan Saksi, diantaranya: Saksi Bisri Mustofa, dan Saksi Masrup;



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka untuk membuktikan mengenai pokok permasalahan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan nilai dan kekuatan pembuktian dari masing-masing alat bukti yang diajukan para pihak, dan tentu saja harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permasalahan dalam perkara ini dapat menjadi jelas dan terang;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo berupa tanah, dan untuk mengetahui kebenaran dari objek sengketa tersebut maka sesuai dengan Pasal 153 HIR dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 13 September 2024 di wilayah yang terletak di Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, dan dari hasil pemeriksaan setempat yang sudah dilaksanakan tersebut diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa benar objek sengketa berupa sebidang tanah yang diatasnya ada 1 (satu) bangunan rumah, yang mana batas-batasnya dibenarkan oleh Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai gugatan;
2. Bahwa benar objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo jelas, sehingga gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah benar Tergugat II telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat ?

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut diatas pada pokoknya membenarkan, yang mana Penggugat telah membeli sebagian tanah Tergugat II dengan ukuran panjang 7,5 m dan lebar 20 m berdasarkan kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku C Desa 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa IV yang terletak di Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, sebagaimana dibenarkan bukti P-2 dan P-3 yang diajukan Penggugat kepersidangan, dan dari bukti surat tersebut menerangkan tentang adanya kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat II, maupun Penggugat dan Kardimin tentang adanya jual beli sebagian tanah yang dimiliki oleh Tergugat II dan Kardimin (suami Tergugat II tersebut);

Menimbang, bahwa terhadap 2 (dua) bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut pada pokoknya membenarkan bahwa sebagian tanah milik Tergugat II dan suaminya tersebut telah dibeli oleh Penggugat, yang mana menurut bukti P-2 tercatat bahwa harga pembelian tanah sejumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan dalam bukti P-3 tercatat bahwa harga pembelian tanah sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Akan tetapi tanah yang dimaksud dalam kedua bukti surat tersebut adalah tanah yang letak, batas-batas, dan ukuran yang sama. Akan tetapi dari bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat berupa surat pernyataan telah menjual sebagian tanah karas, yang mana surat tersebut dibuat dan dibubuhkan cap jempol oleh Tergugat II sebagaimana bukti P-6, yang mana bukti surat tersebut membenarkan kalau Tergugat II telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat sebesar Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), dan disaksikan oleh anak sambung/ anak tiri dari Tergugat II yaitu Karwan (Turut Tergugat I) dan Kardiman (Turut Tergugat II) yang merupakan anak dari istri pertama Kardimin;

Menimbang, bahwa terhadap adanya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut pada pokoknya telah dibenarkan oleh saksi-saksi yang diajukan Penggugat, yang mana Saksi Ahmad Sodipin, Saksi Masrukin, dan Saksi Masrokan, yang mana para saksi tersebut menerangkan bahwa para saksi tahu adanya jual beli sebagian tanah antara Penggugat dan Tergugat II, yang mana para saksi membenarkan kalau cerita tentang adanya jual beli tersebut sudah beredar luas ataupun diketahui Masyarakat Desa Pilangsari. Namun para saksi tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli diantara Penggugat dan Tergugat II, dan tidak mengetahui harga jual beli tanah tersebut. Dalam keterangannya dipersidangan para saksi tersebut juga membenarkan tujuan dari Tergugat II menjual sebagian tanah yang dimilikinya kepada Penggugat, karena Tergugat II ingin membayar hutang, dan sebagian dipergunakan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Selain itu para saksi juga mengetahui, kalau Penggugat tidak dapat menguasai tanah yang dibelinya dari Tergugat II tersebut, karena Tergugat I yang diketahui merupakan anak tiri/ anak sambung dari Tergugat II tidak mau menyerahkan tanah tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dalam keterangannya juga baik Saksi Ahmad Sodipin, Saksi Masrukin, dan Saksi Masrokan membenarkan bahwa sengketa jual beli tanah yang terjadi diantara Penggugat dan Para Tergugat, pernah diusahakan damai di Desa namun usaha damai tersebut tidak terjadi karena masing-masing pihak saling membantah, sehingga tidak ada perdamaian diperoleh dari pertemuan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, Tergugat I membantah dengan menerangkan kalau tanah objek

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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)



sengketa tersebut adalah milik dari orang tuanya yaitu Kardimin, yang mana dalam bantahannya menerangkan kalau tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa telah ditempati oleh Tergugat I bersama orang tuanya sejak berusia 16 (enam belas) Tahun, sampai dengan orang tuanya meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 2006 sebagaimana dibenarkan Surat Kematian, gambar batu nisan (bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4) yang menunjukkan bahwasanya orang tuanya (Kardimin) sejak meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 2006 tidak pernah menjual tanah disengketakan oleh Penggugat. Dalam bantahannya juga Tergugat I menyatakan bahwa dirinya tidak mengetahui kalau Tergugat II (ibunya) telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat, yang mana tanah dan rumah tersebut merupakan warisan dari orang tuanya Kardimin. Selain itu, Tergugat II juga menyatakan kalau jual beli yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat II tidak sah karena tidak diketahui seluruh ahli waris dari orangtuanya Kardimin, yaitu Karwan, Kardiman, Umayyah, Sholekatun, Abdul Basor, Saadatul Mukidah, Nur Faizah, Masrokan, Imam Safarudin) tidak terlibat dalam proses jual beli harta warisan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap adanya bantahan Tergugat I tersebut, pada pokoknya dibenarkan oleh saksi-saksi Tergugat I, diantaranya Saksi Bisri Mustofa, dan Saksi Masrup, namun para saksi tersebut juga mengetahui tentang adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II, karena jual beli tersebut telah diketahui oleh Masyarakat desa. Namun saksi-saksi dari Tergugat I tersebut juga tidak mengetahui luas, batas-batas dan harga tanah tersebut dijual;

Menimbang, bahwa terkait dalil dan bantahan yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka yang harus dibuktikan adalah apakah jual beli yang didasarkan atas kwitansi pembayaran (bukti P-2) memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPdata menegaskan tentang syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa dari pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat pada pokoknya sudah membuktikan adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, hal ini dibuktikan dari isi/ keterangan dalam kwitansi pembayaran (bukti P-2) yang menyebutkan adanya kesepakatan diantara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat II, dimana Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat II menyerahkan sebagian tanahnya dengan ukuran lebar 7 1/2 m, panjang 20 m, dengan batas-batas tanah yang dijual tercatat jelas dimana sebelah barat berbatasan dengan Sukaimi, sebelah timur dan selatan berbatasan dengan tanah Atmiah (Tergugat II), dan sebelah utara berbatasan dengan jalan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya kwitansi pembayaran tersebut bukan berfungsi sebagai perjanjian, melainkan dapat menjadi bukti adanya perjanjian (vide Putusan MA 2949 K/Pdt/2016), sehingga dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tentang adanya perjanjian jual beli tanah diantara Penggugat dan Tergugat II dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli diantara Penggugat dan Tergugat pada dasarnya adalah perjanjian yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata, hal mana dapat dibuktikan dari perbuatan Penggugat sebagai pembeli telah menyerahkan uang sejumlah Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II untuk pembayaran atas sebagian tanah milik Tergugat II yang dijual kepada Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan Tergugat II berupa buku C Desa 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa IV (bukti P-4), yang mana ukuran dari tanah yang dijual oleh Tergugat berukuran lebar 7,5 m dan panjang 20 m. Selain itu pula dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut, ternyata diketahui oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang merupakan anak tiri/ anak sambung Tergugat II, yang dalam bukti P-2 tercatat sebagai saksi dalam perjanjian jual beli tersebut. Oleh karena dalam persidangan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sama sekali tidak ada membantah perjanjian jual beli tanah tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa dengan tidak adanya bantahan dari Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada pokoknya membenarkan dalil Penggugat tentang adanya perjanjian jual beli diantara Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang dilakukan atas kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat II, serta dilakukan atas keinginan bersama dan diketahui oleh anak-anak dari Tergugat II, maka Majelis Hakim menilai bahwa jual beli tanah berdasarkan kwitansi pembayaran (bukti P-2) tidak terbukti dilakukan oleh Penggugat dengan adanya tipu daya

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



sebagaimana dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, sehingga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa yang selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah Tergugat II dapat menjual sebagian tanah sengketa kepada Penggugat ?

Menimbang, bahwa dalam persidangan diketahui Tergugat II merupakan istri ketiga dari Kardimin, yang mana dalam dalil gugatan yang dibenarkan juga dalam jawaban Tergugat I, begitu pula dari keterangan yang diberikan oleh para saksi dipersidangan, sehingga didapat fakta bahwa benar Alm Kardimin telah melangsungkan perkawinan sebanyak 3 (tiga) kali, diantaranya :

1. Yang pertama perkawinan antara Alm Kardimin dan Juwariah, yang diketahui bercerai dan memiliki 3 (tiga) orang anak, yaitu Karwan (Turut Tergugat I), Kardiman (Turut Tergugat II), Karman;
2. Yang kedua perkawinan antara Alm Kardimin dan Kastamah, diketahui kalau Kastamah meninggal dunia, namun dari perkawinan tersebut memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu Umayah Alias Umayyah (Tergugat I), dan Sholikatur;
3. Yang ketiga perkawinan antara Alm Kardimin dan Atminah (Tergugat II), dan dari perkawinan tersebut memiliki 5 (lima) orang anak diantaranya: Abdul Basor (Turut Tergugat III), Datung Mukidah, Nur Faizah (Turut Tergugat IV), Masrokan (Turut Tergugat V), dan Iman Safarudin (Turut Tergugat VI).

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan yang diketahui dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat I, pada pokoknya juga mengetahui tentang keberadaan atau tempat tinggal Kardimin dan 3 (tiga) istrinya. Dalam keterangannya para saksi membenarkan kalau Alm Kardimin telah melangsungkan perkawinan sebanyak 3 (tiga) kali, dan diantara para saksi tersebut juga menerangkan kalau semasa menikah dengan istri pertamanya, para saksi mengetahui mereka tidak tinggal di tanah yang disengketakan sampai dengan bercerai. Begitu pula disaat menikah dengan istri keduanya Kastamah, para saksi mengetahui kalau mereka tidak tinggal di tanah yang disengketakan. Sedangkan perkawinan kardimin dengan Atminah, para saksi mengetahui kalau semasa Alm Kardimin menikah dengan Atminah (Tergugat II), mereka tinggal di tanah objek sengketa. Menurut keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Penggugat menerangkan kalau tanah objek sengketa tersebut dahulunya dibeli semasa perkawinan Atminah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II), dan Alm Kardimin, dan ditempati bersama anak-anaknya dari istrinya Atminah (Tergugat II). Dari keterangan para saksi Penggugat juga diketahui kalau tanah objek sengketa dahulunya tidak ada rumah selain rumah yang ada diatas tanah sengketa saat ini. Begitu pula tentang keberadaan Tergugat I, yang mana para saksi juga membenarkan kalau Tergugat I sudah lama tinggal di rumah yang disengketakan tersebut, sekitar 16 (enam belas) Tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwasanya perkawinan dari ketiga istrinya termasuk perkawinan dengan Tergugat II, tidak ada yang membuktikan apakah perkawinan Alm Kardiman dengan istri pertama, kedua dan ketiga dilakukan secara agama dan hukum, karena untuk menentukan warisan secara Kompilasi Hukum Islam, KUHPdata, dan UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan harus didasarkan atas perkawinan yang sah menurut agama dan hukum, dan harus pula dibuktikan dengan adanya surat keterangan ahli waris dari Kardimin. Begitu pula halnya terhadap bantahan yang dikemukakan oleh Tergugat I bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II tidak diketahui oleh seluruh ahli waris, akan tetapi bantahan tersebut pada pokoknya sudah terjawab dengan Penggugat menggugat ahli waris dari Kardimin, dan diantaranya ada yang hadir dipersidangan yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang mana dalam pembuktian diketahui sebagai saksi-saksi dalam jual beli diantara Penggugat dan Tergugat II, apalagi selama proses persidangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada bantahan terhadap dalil gugatan Penggugat ataupun membuktikan kalau tanah yang menjadi objek sengketa tersebut belum dilakukan pembagian warisan diantara ahli waris Alm Kardimin dan Tergugat II, dan Tergugat I memiliki hak atas tanah sengketa tersebut. Demikian juga dengan Turut Tergugat III, IV, V, dan VI yang selama persidangan berlangsung, tidak satupun dari Turut Tergugat III, IV, V, dan VI tersebut hadir untuk mempertahankan haknya dan membantah dalil Penggugat, sehingga ketidak hadiran Turut Tergugat III, IV, V, dan VI dinilai membenarkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat, oleh karena dalam persidangan tidak terbukti kalau tanah sengketa yang dijual Tergugat II kepada Penggugat merupakan tanah warisan yang belum dibagi oleh ahli waris dari Kardimin, dan Tergugat I merupakan pihak yang berhak atas tanah sengketa sebagai ahli waris dari Kardimin, namun dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut tidak

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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)

Halaman 38



didukung dengan bukti surat ataupun pernyataan dari ahli waris lainnya, terlebih lagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang hadir dipersidangan, namun tidak memberikan bantahan dengan menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat II itu tidak sah, dan Tergugat I memiliki hak atas tanah sengketa, sehingga sikap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut dinilai sebagai sikap yang membenarkan dalil Penggugat terutama dalam membenarkan adanya jual beli diantara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran (bukti P-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan adalah apakah benar Penggugat merupakan pembeli beritikad baik ?

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa dirinya adalah pembeli beritikad baik, sedangkan dalam jawabannya Tergugat I membantah dengan mengatakan kalau Penggugat bukan pembeli beritikad baik, yang mana Tergugat I mendasarkan atas SEMA Nomor 4 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi dipersidangan, terutama saksi Penggugat yang mengatakan kalau alasan Tergugat II menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat adalah karena Tergugat II membutuhkan uang untuk membayar hutang dan untuk mencukupi kebutuhannya sehari-hari;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas yang mana Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa Penggugat tidak ada melakukan tipu daya untuk mempengaruhi Tergugat II menjual sebagian tanahnya, namun karena alasan Tergugat II yang ingin menjual tanahnya tersebut untuk membayar hutang dan untuk kebutuhan sehari-hari, pada hakikatnya telah menjawab bahwa tujuan Penggugat membeli tanah Tergugat II adalah untuk membantu Tergugat II, serta percaya atas maksud dari Tergugat II, apalagi dalam perjanjian jual beli tersebut disaksikan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat yang merupakan anak-anak Alm Kardiman dari istrinya yang pertama;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pembeli beritikad baik pada pokoknya dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat II telah membuat kesepakatan dalam perjanjian jual beli atas sebagian tanah yang dimilikinya berdasarkan buku C Desa 578, Persil Nomor : 429 S, Klas Desa IV yang terletak di Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, dan perjanjian jual beli tersebut sudah terjadi sejak tahun 2006 berdasarkan kwitansi pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti P-2), dan sampai saat ini Penggugat tidak pernah menguasai tanah yang dibelinya tersebut, karena Tergugat I masih menguasai dan menempati tanah sengketa tersebut, sehingga perbuatan Tergugat II yang tidak menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang dapat diartikan sebagai perbuatan melawan hukum, sedangkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan tidak menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat juga dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, karena nyata akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengalami kerugian, yang mana kerugian pertama Penggugat telah mengeluarkan uang sejumlah Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), yang mana uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II dari sepanjang tahun 2006 sampai dengan sekarang dinilai telah dipergunakan dan dimanfaatkan oleh Tergugat II untuk membayar hutang serta keperluan sehari-harinya, sedangkan untuk kerugian yang kedua Penggugat tidak dapat menguasai sepenuhnya atas tanah yang dibelinya tersebut karena Tergugat I tidak mau meninggalkan tanah yang disengketakan atau menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat berdasar untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka eksepsi gugatan error in persona yang diajukan oleh Tergugat I, dengan menyatakan kalau Tergugat I bukan merupakan pihak dalam perkara aquo pada pokoknya sudah terjawab berdasarkan pertimbangan diatas. Oleh karena itu eksepsi tentang gugatan error in persona haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, yang mana alat bukti tersebut tidak dipertimbangkan secara khusus dalam pertimbangan tersebut diatas, karena Majelis Hakim menilai alat bukti tersebut bukanlah alat bukti yang membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa, maka terhadap keseluruhan alat bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama yaitu apakah gugatan Penggugat patut dikabulkan seluruhnya, maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir yaitu setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang diajukan oleh Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, pada pokoknya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, maka petitum kedua dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai oleh karena bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah diterima dalam persidangan, dan bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut sudah dipertimbangkan, sehingga petitum ketiga yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar lagi dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat, maka Penggugat sebagai pembeli atas 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 terletak di Perbalan RT.03/ RW.04, Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah berdasarkan buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa. - Selatan : Atminah/Kardimin.
- Timur: Atminah/Kardimin.
- Barat : Sodipin/Sukaimi.

Yang mana pembelian tersebut didasarkan atas perjanjian jual beli sebagaimana kwitansi pembayaran (bukti P-2) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II, maka petitum yang bermohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak untuk kepemilikan tanah sengketa dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan gugatan Penggugat dikabulkan maka Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Penggugat berhak untuk mensertifikatkan/balik nama tanah objek sengketa sesuai buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 m2 seluas \pm 150 m2 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat VII);

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang diajukan oleh Pemohon, Majelis Hakim menilai bahwa petitum keenam dapat dikabulkan karena dari pertimbangan diatas sudah membuktikan bahwa Tergugat II telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga sudah sepatutnya dihukum untuk menyerahkan tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain, dengan sukarela atau dengan bantuan aparat penegak hukum seperti Kepolisian Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian-kerugiannya secara terperinci, baik itu melalui bukti surat, sehingga perhitungan mengenai kerugian materiil dan immaterial yang dimaksud oleh Penggugat menjadi tidak berdasar, sehingga petitum ketujuh yang dimohonkan oleh Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan Penggugat tidak ada mengajukan permohonan khusus untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, maka terhadap petitum kedelapan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut dapat untuk dikabulkan hanya untuk pembebanan terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sedangkan besaran uang paksa (dwangsom) yang dapat dikabulkan adalah sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari dihitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh yang diajukan oleh Penggugat, yang bermohon agar Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI mematuhi putusan ini, dan atas permohonan yang diajukan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Turut Tergugat yang diketahui merupakan anak-anak kandung dan anak tiri/ anak sambung dari Tergugat I, dan Para Turut Tergugat tersebut tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, apalagi selama persidangan tidak satupun dari Para Turut Tergugat tersebut mengajukan bantahan terhadap jual beli antara Tergugat II dan Penggugat, dan membenarkan penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa. Akan tetapi karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sudah terbukti menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka untuk kepastian hukum terhadap gugatan Penggugat maka sudah sepatutnya Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI harus tunduk terhadap putusan ini. Sedangkan untuk Turut Tergugat VII, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat dinyatakan pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan, maka setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, Penggugat berhak untuk mengurus segala dokumen-dokumen untuk menyatakan kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa termasuk diantaranya untuk mengurus pendaftaran tanah sengketa melalui kewenangan Turut Tergugat VII. Oleh karena itu petitum kesepuluh yang dimohonkan oleh Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum kesepuluh dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas tentang pertanggungjawaban biaya perkara yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat, dan Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka sudah sepatutnya dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara yang telah diperhitungkan selama pemeriksaan perkara ini. Oleh karena itu petitum kesebelas harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua belas yang dimintakan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa petitum tersebut harus dinyatakan ditolak karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat yang dimaksud dalam Pasal 180 HIR, SEMA No 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan sendirinya petitum pertama yang bermohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, untuk itu Majelis Hakim hanya dapat mengabulkan untuk sebagian dan menyatakan menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan HIR, dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk

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)



DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dari Tergugat I;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai dan/atau menempati tanah objek sengketa, dan Perbuatan Tergugat II tidak bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat yang didasarkan atas jual beli tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 yang berada di Perbalan RT.03/ RW.04, Desa Pilangsari, Kec. Sayung, Kab. Demak, Prov. Jawa Tengah berdasarkan Buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah Atminah/ Kardimin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Atminah/ Kardimin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sodipin/ Sukaimi;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas tanah objek sengketa dan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat berhak untuk mendaftarkan tanah objek sengketa sesuai dengan ukuran luas lebar 7,5 m2 dan panjang 20 m2 seluas \pm 150 m2 berdasarkan buku C Desa: 578, Persil Nomor: 429 S, Klas Desa: IV menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat VII), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah Atminah/ Kardimin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Atminah/ Kardimin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sodipin/ Sukaimi;
5. Menghukum Tergugat II untuk bertanggung jawab menyerahkan tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat, serta menghukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk membongkar bangunan rumah dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain. Apabila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum seperti Kepolisian Republik Indonesia secara langsung, dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.1.963.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Rabu tanggal 6 November 2024, oleh kami, Obaja David J.H Sitorus, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dian Arimbi, S.H. dan Dr. Dwi Florence, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Dmk tanggal 20 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wa Ode Noor Laela Rahayu, S.E., S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dian Arimbi, S.H.

Obaja David J.H Sitorus, S.H.



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

Dr. Dwi Florence, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wa Ode Noor Laela Rahayu, S.E, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp.75.000,00;
3.....B	:	Rp.588.000,00;
iaya Panggilan		
4.....B	:	Rp.110.000,00;
iaya PNBP		
5.....B	:	Rp.1.140.000,00;
iaya Pemeriksaan setempat....		
6.....B	:	Rp.10.000,00;
iaya materai		
7. Biaya redaksi	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.1.963.000,00
(satu juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu rupiah)		