



**PUTUSAN**

**Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

(1.1) Pengadilan Negeri Boyolali yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**TINI**, tempat tanggal lahir: Boyolali, 30 Desember 1951, beralamat di Jebol RT. 01/RW. 09, Kelurahan Donohudan, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asri Purwanti, S.H., M.H., CIL dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum SOLO JUSTICE & PEACE, beralamat di Jalan Al Ikhlas No. 2 Mendungan, Kelurahan Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, alamat *email*: asriadvokat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 20 September 2023, di bawah Nomor W12.U17/208/HK.04.01/9/2023, sebagai Penggugat;

lawan:

1. **SUNARTO**, beralamat di Dukuh Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Api Nugroho Setyo Putro, S.H., M.H., CLA dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat API NUGROHO & PARTNER (ANP), beralamat di Tirtamaya Residence Blok C-16, Jalan Mangesti Raya, Desa Waru, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, alamat *email*: apinugrohosp@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 20

*Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2023, di bawah Nomor W12.U17/210/HK.04.01/9/2023, sebagai Tergugat I;

2. **SUTRISNO**, beralamat di Dukuh Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Api Nugroho Setyo Putro, S.H., M.H., CLA dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat API NUGROHO & PARTNER (ANP), beralamat di Tirtamaya Residence Blok C-16, Jalan Mangesti Raya, Desa Waru, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, alamat *email*: apinugrohosp@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 20 September 2023, di bawah Nomor W12.U17/210/HK.04.01/9/2023, sebagai Tergugat II;
3. **SUDINO**, beralamat di Dukuh Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, sebagai Tergugat III;
4. **KEPALA DESA KISMOYOSO**, berkantor di Kantor Desa Kismoyoso, Tambas RT. 03/RW. 08, Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ekana Listya Wibowo, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum EKANA LISTYA WIBOWO, S.H. DAN REKAN, beralamat di Perum Puncak Solo 6-11, RT. 004/RW. 029, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, alamat *email*: advokatdavisraditya@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 20 September 2023, di bawah Nomor W12.U17/211/HK.04.01/9/2023, sebagai Turut Tergugat I;
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN BOYOLALI**, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 252, Madumulyo, Pulisen,

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donny Agus Kurniawan, S.H., dan kawan-kawan, Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 252 Boyolali, alamat *email*: etty.asminijati.123@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 26 September 2023, di bawah Nomor W12.U17/216/HK.04.01/9/ 2023, sebagai Turut Tergugat II;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 6 September 2023, dengan Nomor Register 51/Pdt.G/2023/PN Byl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 26 Mei 1978 Telah membeli sebidang tanah yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali seluas 160 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 96.000,00 dari orang tua/ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Alm. Suratmo dengan bukti surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 26 mei 1978;
2. Bahwa orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Suratno alias Suratno Pawiromintono adalah satu orang yang sama dan bertempat tinggal Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali;
3. Bahwa sebelum meninggal dunia ayah kandung dari Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanahnya kepada Penggugat dengan harga Rp.96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah) tersebut, dengan bukti

*Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



tanda terima berupa surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 26 Mei 1978 antara Penggugat dengan Alm. Suratmo atau orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang disaksikan oleh empat orang saksi;

4. Bahwa selama hidup Alm. Suratmo alias Suratmo Pawiromintono menikah dengan Ibu Ngadinem dan hanya mempunyai dua anak yakni Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa awal mula kronologis terjadinya jual beli dari Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono yakni orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang saat itu butuh uang untuk biaya pengobatan dan biaya per sertifikatan tanah yang lain;
6. Bahwa objek tanah yang telah dijual oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata sudah menjadi Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno Pawiromintono seluas 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali yang mana dari luas tanah tersebut sebagian depan/ muka telah dijual oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat II seluas kurang lebih 160 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah, sebagai berikut :
  - Batas Utara : Jalan
  - Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai
  - Batas Timur : Rumah Bambang
  - Batas Barat : Rumah Suyatno

Dengan kesepakatan harga Rp. 96.000,00 (Sembilan puluh enam ribu rupiah);

Untuk selanjutnya disebut.....**OBJEK SENGKETA;**

7. Bahwa peristiwa jual beli obyek a quo dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 1978 dan sudah dilakukan sesuai prosedur yang dibuktikan dengan surat Segel yang dibuat di Kantor Desa Kismoyoso dan Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 26 Mei 1978 antara Penggugat dengan Alm. Suratmo (orang tua Tergugat I dan Tergugat II) yang disaksikan 4 (empat) orang saksi yakni Sutar, Suparjo, Suyatno, Irianto;



8. Bahwa pada saat setelah terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm Suratmo alias Suratno Pawirominyono pada saat itu, Penggugat tidak langsung menempati obyek a quo serta mengurus pensertifikatkan tanah tersebut dikarenakan Penggugat mempercayai Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono yang menjanjikan setelah nanti sertifikat sudah pecah dan jadi atas nama orang tua Tergugat I dan Tergugat II akan segera di proses balik nama ke Penggugat;
9. Bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat selalu meminta untuk proses pensertifikatan atas obyek sengketa namun orang tua tergugat I dan tergugat II selalu memberi alasan/menunda-nunda terus dan hingga sampai pernah dimediasi oleh Kepala Desa Kismoyoso (turut tergugat I) akan tetapi tidak pernah mau Justru malah meminta untuk diproses hukum;
10. Bahwa dari tahun 1978 hingga tahun 2018 sebelum Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono meninggal, Penggugat selalu menanyakan perihal proses pensertifikatan tanah namun Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono selalu memberi jawaban yang sama kalau pemecahan sertifikat belum jadi dan masih di Kantor Pertanahan Boyolali;
11. Bahwa sepeninggalnya Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono pada tahun 2018 seiring berjalannya waktu Penggugat ingin mensertifikatkan sendiri obyek yang telah menjadi hak dari Penggugat akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mengakui adanya jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Ayah Tergugat I dan Tergugat II;
12. Bahwa obyek sengketa a quo pada saat ini fisiknya dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III dan digunakan sebagai tempat usaha tanpa seijin Penggugat. Sehingga Penggugat sebagai pemilik obyek a quo tidak dapat menguasai sebagaimana mestinya hingga sekarang. Tergugat II menguasai untuk usaha potong rambut dan tergugat III menguasai juga untuk jualan angkringan/wedangan;
13. Bahwa dahulu pernah dilakukan upaya mediasi yang dilakukan oleh Pihak Kepala Desa Kismoyoso dengan mengupayakan memanggil Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono selaku Penjual tanah tersebut

*Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



akan tetapi saat itu Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono tidak menghadirinya dengan alasan sakit;

14. Bahwa pernah anak-anak Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono (Tergugat I dan Tergugat II) mendatangi Kantor Kepala Desa untuk mediasi, yang mana Tergugat I dan Tergugat II menolak hasil mediasi tersebut dengan mengatakan bahwa mereka tidak mengakui adanya proses jual beli tanah tersebut, atas hal tersebut perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (yang juga menempati obyek sengketa tanpa seijin Penggugat) merupakan **perbuatan melawan hukum**;

15. Bahwa penggugat sebagai pembeli dari objek a quo sampai dengan saat ini tidak mempunyai bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah dari objek a quo karena dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

16. Bahwa untuk menghindari adanya peralihan hak dan atau pemberian pembebanan hak dalam bentuk apapun di atasnya sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka kami Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno Pawiromintono seluas 600 m2 yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas tanah, sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan
- Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai
- Batas Timur : Rumah Bambang
- Batas Barat : Rumah Suyatno

Berdasarkan alasan dan fakta-fakta hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Boyolali melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya, memutuskan dan menetapkan sebagai hukum putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian tertanggal 26 Mei 1978 yang dibuat antara Penggugat dan Alm.Suratmo (ayah dari Tergugat I dan Tergugat II) seluas 160 m2 dengan harga Rp 96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah) yang dikuatkan oleh Kepala Desa Kismoyoso;
4. Menyatakan sah menurut hukum atas jual beli tanah antara Penggugat dan Alm. Suratmo seluas 160 m2 yang dibeli dengan harga Rp 96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah) dari bagian Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno Pawiromintono seluas 600 m2 yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Batas Utara : Jalan  
Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai  
Batas Timur : Rumah Bambang  
Batas Barat : Rumah Suyatno
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagian tanah obyek sengketa seluas 160 m2 yang dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp 96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah) pada tanggal 26 Mei 1978 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno Pawiromintono seluas 600 m2 yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Batas Utara : Jalan  
Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai  
Batas Timur : Rumah Bambang  
Batas Barat : Rumah Suyatno
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses pemecahan sertifikat seluas 160 m2 kepada Penggugat yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno

Halaman 7 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



Pawiromintono seluas 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Batas Utara : Jalan  
Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai  
Batas Timur : Rumah Bambang  
Batas Barat : Rumah Suyatno

7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan, membongkar dan meninggalkan lokasi obyek sengketa sesuai putusan Pengadilan maupun perintah Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum, sah dan berharga atas sita jaminan **conservatoir beslaag** tanah obyek sengketa atas Sertifikat Hak milik Nomor 156 atas nama Suratno Pawiromintono seluas 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Dukuh Krikilan, Rt. 04 Rw. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Batas Utara : Jalan  
Batas Selatan : Rumah Sutris dan Sungai  
Batas Timur : Rumah Bambang  
Batas Barat : Rumah Suyatno

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan Pengadilan;
10. Membebaskan biaya perkara ini kepada **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III;**

**SUBSIDAIR:**

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Boyolali melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, **maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);**

**(2.2)** Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat III tidak



hadir dalam persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Elisabeth Vinda Yustinita, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Boyolali, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

- **Gugatan obscur libel (gugatan tidak jelas)**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun penggugat baik dalam posita dan petitum Gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum atau aturan hukum mana yang dilanggar oleh Para Tergugat, yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dalam uraian eksepsi diatas, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **ditolak**, atau sekurang-kurangnya **dinyatakan tidak dapat diterima**;

#### Dalam Pokok Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang kami akui secara tertulis dalam jawaban ini;
2. Bahwa terhadap eksepsi yang termuat dalam jawaban ini, mohon dianggap terbaca kembali dalam konpensasi ini;
3. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Alm. Suratmo Niti Sudarmo menjual tanah kepada penggugat, karena saat itu tahun 1978 orang tua Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki aset tanah atas namanya sebagai hak miliknya yang sah;
4. Bahwa syarat utama jual beli tanah ada dua, yakni;
  - Syarat materiil  
Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. syarat materiil sangat menentukan akan sah nya jual beli tanah tersebut;
  - Syarat formal  
Setelah semuanya persyaratan terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT;
5. Bahwa syarat mutlak jual beli tanah yang harus dipenuhi adalah syarat materiil salah satunya hak milik yang sah atas obyek tanah yang dijual belikan, sementara orang tua Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak milik atas namanya sehingga dalam jual beli tanah yang demikian adalah tidak sah dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli (Penggugat) tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, maka jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli (Effendi Perangin, *Praktik jual beli tanah*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal.3);

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



6. Bahwa benar dalam posita 12 obyek a quo dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dan dalam penguasaannya tidak perlu meminta ijin kepada Penggugat;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat posita 14 yang menjustice perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara patut untuk ditolak, karena seseorang atau subyek hukum yang dapat dinilai melakukan perbuatan melawan hukum bukanlah menolak hasil mediasi, melainkan haruslah terpenuhinya unsur-unsur:
  - a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum
  - b. Adanya unsur kesalahan
  - c. Adanya kerugian
  - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 16 yang memohon kepada majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) untuk ditolak. Karena obyek jual beli yang penggugat uraikan sangatlah tidak jelas, mengada ada serta tidak berdasar hukum;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan memutuskan:

**Dalam Eksepsi**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Neit on van Kelijk verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**(2.9)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

*Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



1. Bahwa benar Turut Tergugat I menjabat sebagai Kepala Desa Kismoyoso berdasarkan Surat Keputusan Bupati Boyolali Nomor 141/580 Tahun 2019 dan menjabat sejak tanggal 9 Agustus 2019;
2. Bahwa benar dalam perkara ini, Siyamto, S.T. selaku Kepala Desa Kismoyoso dijadikan pihak dalam pokok gugatan yakni sebagai Turut Tergugat I;
3. Bahwa Balai Desa/Pemerintah Desa (Aparatur Desa) Kismoyoso menerima aduan dari Ny.Tini terkait jual beli tanah yang objek tanah tersebut belum dapat disertifikatkan hingga sekarang;
4. Bahwa benar telah terjadi sengketa terkait kepemilikan obyek tanah di wilayah administrasi Desa Kismoyoso, dimana pihak yang bersengketa adalah Ny. Tini yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat dan sdr. Sunarto, Sutrisno serta Sudino yang ketiganya adalah warga desa di wilayah administrasi Desa Kismoyoso masing-masing berkedudukan sebagai Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
5. Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa dari Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono yang merupakan orang tua dari Tergugat satu dan Tergugat II yang mana Turut Tergugat I setelah mendapat pengaduan dari Tergugat sudah berusaha untuk memanggil para pihak ke Balai Desa Kismoyoso namun hingga sekarang belum ada titik temu;
6. Bahwa benar obyek tanah sengketa tersebut terletak di wilayah Turut Tergugat I yakni terletak di dukuh Krikilan RT 004 RW 002, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali setahu Turut Tergugat I tanah yang dibeli oleh Penggugat itu merupakan sebagian dari SHM No. 156. Sesuai aduan dari Penggugat pada saat mengajukan proses mediasi di Desa Kismoyoso tanah yang dibeli Penggugat kurang lebih seluas 160 m2 dengan kesepakatan harga pada saat itu Penggugat membeli senilai Rp. 96.000,- (Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)

*Halaman 12 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II sekitar pada tanggal 26 Mei 1978;

7. Bahwa Turut Tergugat sudah berusaha untuk membantu mediasi antara Penggugat dengan ahli waris dari Alm. Suratmo alias Suratno Pawiromintono sekitar hari Kamis 5 November 2020 Pukul 10.00 agar bisa berdamai sehingga tidak perlu sampai pada proses hukum atau peradilan;
8. Bahwa benar pada saat Penggugat meminta untuk membantu mediasi Penggugat menunjukkan sebuah surat perjanjian jual beli tertanggal 26 Mei 1978 yang dalam surat perjanjian tersebut ada bukti tanda terima yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan almarhum Suratmo yang disaksikan oleh empat orang saksi dan dibuktikan dengan surat segel yang dibuat di kantor Desa Kismoyoso;
9. Bahwa benar setelah dicek tanah yang dibeli oleh Penggugat seluas 160 m<sup>2</sup> tersebut merupakan sebagian dari luas total tanah seluas 600 m<sup>2</sup> yang mana Turut Tergugat I mengetahui setelah diberi dokumen oleh Penggugat pada saat Penggugat melayangkan Somasi kepada ahli waris, yakni kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan Turut Tergugat I mendapat tembusan;
10. Bahwa benar Turut Tergugat I pernah mendapat tembusan somasi dari Penggugat atas objek sengketa yang terletak di wilayah Turut Tergugat I dengan batas batas objek sengketa yang terletak di wilayah Turut Tergugat I tersebut adalah:

Batas Utara : jalan

Batas Selatan : Rumah Sutris dan sungai

Batas Timur : Rumah Bambang

*Halaman 13 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



Batas Barat : Rumah Suyatno

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Turut Tergugat I di atas maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa, mengadili dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

**(2.10)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa atau sesuai dengan Tupoksi Turut Tergugat II;
3. Bahwa obyek sengketa sebagaimana gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Kismoyoso, Gambar Situasi Nomor 2859/81, Luas  $\pm$  600 m<sup>2</sup> atas nama Suratmo Pawiromintono terletak di Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali;
4. Bahwa menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat

Halaman 14 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

5. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, dan dengan ini Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena tidak relevan;

Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini dibayar dan ditanggung oleh Penggugat;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

(2.11) Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana yang tercantum dalam berita acara, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik;

(2.12) Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, dengan NIK : 3309117012510013, atas nama Tini, tanggal 29 Oktober 2012, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Perjanjian antara Suratmo dengan Tini, tanggal 26 Mei 1978, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat undangan No. 005/ /XI/2020, dari Kepala Desa Kismoyoso kepada Tini, yang ditandatangani oleh Kepala Desa

*Halaman 15 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



Kismoyoso tanggal 03 November 2020, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P-3**;

4. Fotokopi Letter C Desa Kismoyoso atas nama Pawiro Semito/Slamet, Nomor Persil 574, luas milik 1800 da, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/964/XI/2023 atas nama Tini, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kismoyoso tanggal 30 November 2023, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3309111112130017, atas nama Kepala Keluarga Sunarto, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kismoyoso tanggal 29 Januari 2024, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3309112406130006, atas nama Kepala Keluarga Sutrisno, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kismoyoso tanggal 29 Januari 2024, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3309110512069714, atas nama Kepala Keluarga Sri Haryo Mardikusumo, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kismoyoso tanggal 29 Januari 2024, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3309112308060007, atas nama Kepala Keluarga Martawi, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kismoyoso tanggal 29 Januari 2024, fotokopi dari fotokopi dan diberi tanda **P-9**;

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

**1. Saksi Sutaryono:**

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini untuk menerangkan masalah tanah, yaitu tanahnya Pak Suratmo dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Pak Suratmo tersebut atas nama Pawiro Slamet;
- Bahwa Pawiro Slamet memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu:
  - Painah, perempuan, anak paling tua, tinggal di Jebon, bertetangga dengan Penggugat;

*Halaman 16 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Suyatno;
- Suratmo, bapaknya Tergugat I dan Tergugat II;
- Bambang;
- Bahwa Pawiro Slamet memiliki tanah yang luasnya 1.800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi), kemudian tanah tersebut diwariskan kepada 3 (tiga) orang anak laki-lakinya, yaitu Suyatno, Suratmo dan Bambang, yang masing-masing mendapatkan bagian 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi);
- Bahwa tanah Pawiro Slamet tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) dengan alasan agar adil, sehingga tanah dibagi sama;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembagian tanah tersebut dari Pak Suratmo, dimana saksi diberitahu oleh Pak Suratmo setelah adanya jual beli tanah antara Penggugat dengan Pak Suratmo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pembagian tanah Pawiro Slamet tersebut dilakukan;
- Bahwa tanah bagian Suyatno di sebelah barat, tanah bagian Suratmo di tengah dan tanah bagian Bambang di sebelah timur;
- Bahwa pada saat itu, tanah Pak Suratmo masih berupa tanah kosong yang batasnya sampai dengan sungai, sedangkan sebelah kanan dan kirinya sudah ada bangunan;
- Bahwa pada tahun 1978, saksi menjadi saksi jual beli tanah antara Pak Suratmo dengan Penggugat;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut, Pak Suratmo belum memiliki anak;
- Bahwa setahu saksi, tanah yang dibeli oleh Penggugat pada bagian depan ukurannya 8 (delapan) meter, kemudian ke belakang dengan panjang 20 (dua puluh) meter, sehingga luasnya adalah 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi);
- Bahwa Pengugat membeli tanah tersebut dengan harga Rp96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah), kemudian saat saksi menyaksikan jual beli, ada penandatanganan di tempat Pak Carik yang disaksikan oleh Pak Bambang, Pak Parjo, Pak Yatno dan saksi;

Halaman 17 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran pembelian tanah tersebut dilakukan secara tunai dengan jumlah Rp86.000,00 (delapan puluh enam ribu rupiah), sedangkan kekurangannya yang sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) akan dibayarkan setelah surat jadi dan diberi cap Kelurahan;
- Bahwa kekurangan pembayaran sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) tersebut telah dibayarkan Penggugat kepada Pak Suratmo berselang 2 (dua) hari kemudian, dimana saksi mengetahuinya karena saksi pada waktu itu diajak oleh Penggugat mendatangi rumah Pak Carik untuk mengambil Surat Perjanjian jual belinya, lalu saksi diajak mendatangi rumah Pak Suratmo untuk menyerahkan uang, sehingga saksi melihat sendiri penyerahan uang yang dimaksud;
- Bahwa penyerahan uang dari Penggugat kepada Pak Suratmo tersebut tidak ada kwitansinya;
- Bahwa setahu saksi, uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membeli tanah tersebut berasal dari penjualan tanah peninggalan orang tuanya yang terletak di Jeruk Sawit, Karanganyar dan ditambahkan dengan hasil penjualan perhiasan milik Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli tersebut masih berupa Letter C, kemudian Pak Suratmo menyampaikan bahwa nantinya surat tanahnya akan dibaliknama menjadi atas nama Penggugat, namun hingga saat ini belum ada balik namanya;
- Bahwa saksi ikut tanda tangan dalam Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2, yaitu tanda tangan saksi ada di nomor 3 (tiga), atas nama Sutar;
- Bahwa nama Sutar dan Sutaryono adalah orang yang sama, yaitu saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang tanda tangan dalam bukti P-2 tersebut, yaitu Pak Suratmo sebagai penjual, Pak Suparjo, Pak Suyatno, Pak Bambang dan Pak Niti Suparno;
- Bahwa Pak Suyatno adalah kakak dari Pak Suratmo, kemudian Pak Suparjo adalah tetangga, sedangkan Pak Niti Suparno adalah Pak Carik pada waktu itu;

Halaman 18 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



- Bahwa pada saat terjadinya jual beli, Pak Suyatno sudah membuat rumah di sekitar lokasi tersebut, yaitu di sebelah barat tanah yang menjadi obyek jual beli, sedangkan Pak Suratmo pada waktu itu tinggal di belakang Pak Suyatno;
- Bahwa yang membuat gambar obyek tanah pada bukti P-2 adalah Pak Carik, dimana sebelum bukti P-2 tersebut ditandatangani, gambar yang dimaksud sudah terlebih dahulu dibuat;
- Bahwa setelah Penggugat membeli tanah dari Pak Suratmo, tanah tersebut kemudian digunakan oleh Penggugat untuk membuat batu bata, serta ditanami ubi dan pisang, selain itu Penggugat juga pernah membuat pagar dari bambu;
- Bahwa selama Penggugat mengelola tanah tersebut, tidak pernah ada permasalahan;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Ketua RT, saksi pernah meminta bata kepada Penggugat untuk perbaikan saluran jalan, lalu Penggugat menyumbang 1.000 (seribu) bata;
- Bahwa saksi mulai menjadi Ketua RT pada tahun 1993;
- Bahwa pada tahun 1993, Penggugat masih mengelola tanah tersebut;
- Bahwa pada sekitar tahun 1996, saksi pernah disuruh Penggugat untuk menghubungi Pak Suratmo terkait balik nama tanah, kemudian saksi menyampaikan kepada Pak Suratmo, namun kata Pak Suratmo mengatakan itu bukan urusan saksi, lalu saksi menyampaikan bahwa saksi waktu itu sebagai saksi perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi diajak Penggugat untuk ke tempat Pak Suratmo bersama dengan semua saksi kecuali Pak Suyatno, karena Pak Suyatno sudah meninggal dunia, dengan tujuan untuk balik nama;
- Bahwa selanjutnya saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, kemudian saksi menyampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II *"ini jual beli Bapakmu dengan Bu Tini, kasihan Bapakmu kalau tidak sampai dibalik nama"*, namun pada waktu itu Tergugat I dan Tergugat II tidak mau dengan alasan Ayahnya tidak menjual tanah tersebut,

Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



padahal Tergugat I dan Tergugat II telah ditunjukkan Surat Perjanjian jual belinya;

- Bahwa Pak Suratmo meninggal dunia pada tahun 2018, dimana setelah Pak Suratmo meninggal dunia, saksi tidak pernah mendatangi lagi rumah Pak Suratmo;
- Bahwa saat ini tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut tidak berubah dan masih berupa tanah kosong;
- Bahwa Penggugat sudah tidak mengelola tanah tersebut lagi karena apabila Penggugat mendatangi tanah yang dimaksud, Pak Suratmo marah-marah dan melarang Penggugat masuk dengan alasan bahwa tanah itu adalah tanah keluarga, sehingga akhirnya Penggugat tidak datang lagi karena tidak mau ribut;
- Bahwa seluruh tetangga mengetahui jika tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa di bagian depan tanah yang dipermasalahkan tersebut ada bangunan yang berupa tempat jualan hik dan tempat potong rambut, namun bangunan-bangunan yang dimaksud hanya menumpang saja tanpa adanya izin;
- Bahwa untuk tempat jualan hik buka setiap malam, namun untuk yang tempat potong rambut jarang-jarang buka;
- Bahwa yang berjualan hik di tempat tersebut adalah anak dari Pak Bambang;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat III menyatakan apabila Penggugat sudah selesai menggugat, maka bangunannya siap untuk dibongkar;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat bisa baca tulis, sehingga dalam Surat Perjanjian sebagaimana P-2 tersebut Penggugat meubuhkan tanda tangan dan bukan cap jempol;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut berisi tentang jual beli tanah;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut tidak ada kata-kata hak menggarap dan pada pokoknya itu dibeli langsung;

*Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Bahwa dari 4 (empat) anak Pawiro Slamet tersebut, yang tanda tangan di Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 hanya 3 (tiga) orang saja, karena anak Pawiro Slamet yang bernama Painah tidak ikut tanda tangan;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut, Painah tidak ada atau tidak ikut hadir;
- Bahwa pada saat Penggugat tanda tangan dalam Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut, status Penggugat sudah menikah, namun saksi tidak mengetahui berapa usia Penggugat pada waktu itu;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut, saksi lupa saksi berusia berapa, namun seingat saksi, pada waktu itu saksi sudah memiliki 1 (satu) orang anak;
- Bahwa pada sekitar bulan November 2020, saksi mengetahui ada mediasi antara Penggugat dengan keluarga Pak Suratmo, karena saat itu saksi juga hadir;
- Bahwa pada saat dilakukan mediasi di Kantor Desa, saksi pernah ditanya apakah benar tanah itu dibeli oleh Penggugat, lalu saksi menjawab ya, namun waktu itu saksi sesungguhnya setengah lupa apakah saksi memang menjadi saksi dalam jual beli atau tidak, selanjutnya saksi ditunjukkan surat sebagaimana bukti P-2 tersebut, sehingga saksi tahu bahwa saat itu saksi memang ikut tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa setahu saksi, saat perjanjian jual beli tanah tersebut, tanah yang dimaksud masih atas nama Pawiro Slamet dan belum dibagi waris;
- Bahwa yang menulis Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut adalah Pak Carik yang bernama Niti Suparno, kemudian setelah Surat Perjanjian selesai dibuat, Pak Carik membacakannya sehingga semua yang hadir mendengarnya;
- Bahwa setahu saksi, Pak Suratmo tidak bisa baca tulis;
- Bahwa Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut dibuat di rumah Pak Carik pada sore hari sekitar pukul 19.00 WIB;

Halaman 21 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



- Bahwa saksi ikut hadir di rumah Pak Carik tersebut karena saksi diajak oleh Penggugat;
- Bahwa pada waktu pembuatan Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut, Penggugat tidak didampingi oleh suaminya;
- Bahwa pada saat saksi datang di rumah Pak Carik, Surat Perjanjian sebagaimana bukti P-2 tersebut belum jadi;
- Bahwa setelah Surat Perjanjian tersebut jadi, maka langsung diberi cap desa oleh Pak Carik;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut lokasinya berada di Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali;
- Bahwa untuk menjadi saksi dalam jual beli tersebut, saksi tidak mendapatkan *fee*;
- Bahwa alas hak dari tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Letter C, namun saksi tidak mengetahui apakah dalam Letter C tersebut kemudian telah dicatatkan mengenai jual beli antara Penggugat dan Pak Suratmo;
- Bahwa saksi belum pernah melihat dokumen yang berupa Letter C tersebut;
- Bahwa pada saat proses jual beli dilakukan, dokumen yang berupa Letter C tersebut tidak ditunjukkan kepada Pak Carik atau saksi-saksi yang hadir;
- Bahwa sebelum Letter C tersebut dipecah, sudah ada pembagian tanah kepada Suyatno, Suratmo dan Bambang;
- Bahwa saat ini tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut telah bersertifikat, dimana saksi mengetahuinya karena saksi diberitahu oleh keluarga Pak Suratmo, namun saksi tidak mengetahui kapan tanah tersebut disertifikatkan;

## 2. Saksi Crubus:

- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Krikilan, RT. 002/RW. 002, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten

*Halaman 22 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



Boyolali, dimana rumah saksi dengan obyek sengketa hanya berjarak sekitar 50 (lima puluh) meter;

- Bahwa selain itu, saksi juga bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Suratmo, Bambang dan Suyatno;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1978, Penggugat telah membeli tanah bagian dari Pak Suratmo;
- Bahwa selain saksi, warga sekitar juga mengetahui mengenai jual beli tersebut;
- Bahwa Bapak dari Pak Suratmo bernama Pak Slamet, dimana Pak Slamet tersebut memiliki 3 (tiga) anak laki-laki, yaitu Pak Suyatno, Pak Suratmo dan Pak Bambang;
- Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa tersebut dahulu adalah milik Pak Slamet;
- Bahwa tanah milik Pak Slamet tersebut dahulu berupa pekarangan yang di sebelah baratnya sudah ada rumah Pak Suyatno, sebelah tengah masih berupa tanah kosong milik Pak Suratmo dan sebelah timur sudah ada rumah Pak Bambang;
- Bahwa kondisi tanah yang dijelaskan oleh saksi tersebut merupakan kondisi setelah dibagi Pak Slamet kepada anak-anaknya, namun sebelum dilakukan balik nama;
- Bahwa pada saat itu tanah Pak Suratmo belum ada rumahnya, namun Pak Suratmo tinggal bersama dengan kakaknya, yaitu Pak Suyatno;
- Bahwa pada tahun 1978, Penggugat membeli tanah yang menjadi bagian Pak Suratmo;
- Bahwa Penggugat bisa membeli tanah bagian Pak Suratmo karena Penggugat merupakan tetangga dari Pak Suratmo;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah Pak Suratmo karena saksi diberitahu oleh tetangga;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli Penggugat, suami Penggugat, yaitu Pak Trimmo, kemudian membuat batu bata, membuat pagar bambu dan menanam pohon di atas tanah yang dimaksud;

Halaman 23 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



- Bahwa pada saat pagar bambu dibuat di atas tanah tersebut, antara Penggugat dan Pak Suratmo tidak ada masalah;
- Bahwa apabila ada kegiatan-kegiatan di kampung seperti perbaikan saluran atau jalan, yang diminta sumbangan bukan Pak Suratmo, melainkan Penggugat;
- Bahwa pada sekitar tahun 1995, Penggugat pernah menyumbang 1.000 (seribu) bata untuk kegiatan pembuatan saluran di kampung, karena suami Penggugat memang bekerja membuat batu bata;
- Bahwa ketika Pak Suratmo menjual tanah kepada Penggugat, saat itu Pak Suratmo belum mempunyai anak;
- Bahwa di atas obyek sengketa terdapat bangunan, namun bangunan tersebut belum lama, karena daripada kosong maka dibangun untuk berjualan wedangan oleh Tergugat III dan untuk potong rambut oleh anaknya pak Suratmo, namun untuk yang potong rambut jarang buka;
- Bahwa warga sekitar mengetahui jika obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat tidak mengolah obyek sengketa lagi, karena pada sekitar tahun 1985 saksi telah pindah rumah;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah anak Pak Suratmo;
- Bahwa Pak Slamet memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu Painah, Suyanto, Suratmo dan Bambang;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Carik pada waktu terjadinya jual beli tanah obyek sengketa, karena saksi tinggal dalam satu RT dengan Pak Carik tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Pak Carik pernah mengurus tanah, selain itu saksi juga tidak mengetahui bagaimana hubungan antara Pak Carik dengan Kepala Desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya mediasi di Kantor Desa terkait dengan obyek sengketa;

(2.14) Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

*Halaman 24 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 156, Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Boyolali, Kecamatan : Ngemplak, Desa : Kismoyoso, atas nama pemegang hak Suratmo Pawiromintono, luas  $\pm 600 \text{ m}^2$ , sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi tanda tangan Sutaryono di hadapan Majelis Hakim pada tanggal 9 Januari 2024 sebagai saksi, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **T-2**;

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

**1. Saksi Suyatmi;**

- Bahwa saksi adalah saudara sepupu dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana saksi merupakan anak dari Pak Suyatno;
- Bahwa Pak Suyatno memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu saksi dan Nuryati, dimana saksi merupakan anak yang pertama;
- Bahwa Pak Suyatno merupakan anak dari Pak Pawiro Slamet, dimana Pak Pawiro Slamet tersebut memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu Painah, Pak Suyatno, Pak Suratmo dan Bambang;
- Bahwa Pak Pawiro Slamet telah meninggal dunia dan meninggalkan harta yang berupa tanah pekarangan yang terletak di Dukuh Krikilan, Desa Kismoyoso;
- Bahwa tanah peninggalan Pak Pawiro Slamet tersebut kemudian dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu bagian barat untuk Pak Suyatno, bagian tengah untuk Pak Suratmo dan bagian timur untuk Pak Bambang, namun saksi tidak mengetahui berapa luasannya masing-masing;
- Bahwa tanah tersebut dibagi setelah Pak Pawiro Slamet meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi, tanah peninggalan Pak Pawiro Slamet tersebut diajukan untuk disertifikatkan secara bersama-sama pada tahun 1978 dan sertifikatnya jadi pada sekitar tahun 1981;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pengajuan sertifikat tersebut melalui Kantor Desa atau tidak;

*Halaman 25 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembagian tanah tersebut, karena saat itu saksi masih berusia sekitar 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa ketika tanah peninggalan Pak Pawiro Slamet dibagi, tanah tersebut belum bersertifikat, namun saat ini tanah yang dimaksud telah bersertifikat;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut tercatat atas nama masing-masing ahli waris;
- Bahwa saksi tidak ikut tanda tangan pada saat pengurusan sertifikat tersebut;
- Bahwa Pak Suyatno telah meninggal dunia saat saksi masih kelas 1 SD, yaitu pada saat saksi berumur sekitar 8 (delapan) tahun atau sekitar tahun 1976;
- Bahwa saksi masih ingat saat Pak Suyatno meninggal dunia, karena pada malam harinya saksi masih tidur bersama dengan Pak Suyatno, namun tiba-tiba pagi harinya Pak Suyatno telah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Suyatno dan Pak Bambang tidak bisa baca tulis;
- Bahwa tanah pekarangan peninggalan dari Pak Pawiro Slamet yang berada di bagian tengah pernah dipakai Pak Trimo untuk membuat batu bata;
- Bahwa pohon-pohon yang berada di atas tanah pekarangan bagian tengah tersebut ditebangi semua oleh Pak Suratmo, setelah itu Pak Trimo maupun Penggugat tidak pernah datang lagi hingga sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa alasan Pak Suratmo menebangi pohon-pohon tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanam pohon-pohon yang ditebangi oleh Pak Suratmo tersebut;
- Bahwa Pak Trimo dan Penggugat sudah tidak kembali lagi ke tanah pekarangan tersebut karena pada sekitar tahun 1990, Pak Trimo telah diberi uang dua ratus dan gabah dua karung, dimana saksi dapat mengetahuinya karena saksi diberitahu Pak Sutarmo sebelum Pak Sutarmo meninggal dunia;

Halaman 26 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl

#### Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memberi uang kepada Pak Trimio, karena saksi hanya mendengar cerita dari Pak Sutarmo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian antara Pak Sutarmo dengan Penggugat;
- Bahwa Pak Bambang telah meninggal dunia pada sekitar bulan Februari 2020;
- Bahwa Pak Bambang pernah bercerita pada saksi jika Pak Bambang tidak pernah tanda tangan Surat Perjanjian, karena Pak Bambang tidak bisa baca tulis;
- Bahwa antara Penggugat dan Pak Sutarmo pernah dilakukan mediasi pada tahun 2017 dan tahun 2020 di rumah Pak Sutarmo;
- Bahwa mediasi tersebut dilakukan karena terkait masalah tanah, namun saksi tidak ikut dalam mediasi yang dimaksud, sehingga saksi tidak tahu apa hasilnya;
- Bahwa yang hadir dalam mediasi adalah Penggugat, Pak Sutar, Pak Topo dan Parjono;
- Bahwa pada tahun 2017 tersebut, Pak Sutarmo masih hidup, namun saksi tidak ingat pada tahun berapa Pak Sutarmo meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu:
  - Batas utara : jalan;
  - Batas barat : jalan masuk ke rumah saksi (dahulu satu bidang, kemudian yang bagian depan dijual kepada Bu Rahayu dan digunakan untuk akses ke belakang dibuat jalan);
  - Batas timur : rumah Pak Heri;
  - Batas selatan : sungai;
- Bahwa selain berbatasan dengan sungai, batas sebelah selatan juga berbatasan dengan rumah Sutris;
- Bahwa rumah Sutris tersebut dibangun pada tahun 2012;
- Bahwa batas sebelah timur, yaitu rumah Pak Heri, dahulu rumah tersebut adalah rumah milik Pak Bambang yang kemudian dijual pada Pak Heri, namun saksi tidak mengetahui kapan dijualnya;
- Bahwa Pak Bambang memiliki anak yang bernama Sudino;

Halaman 27 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



- Bahwa setahu saksi, tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut adalah milik Pak Suratmo;
- Bahwa pada saat Pak Suyatno masih hidup, Pak Suratmo ikut tinggal di rumah Pak Suyatno;
- Bahwa pada saat saksi lahir, rumah yang ditempati Pak Suyatno sudah ada, kemudian di sebelah rumah Pak Suyatno juga sudah ada bangunan rumah yang terbuat dari bambu;
- Bahwa pada tahun 1976, tanah yang dipermasalahkan Penggugat tersebut masih berupa tanah kosong dan belum dibagi;
- Bahwa setelah Pak Suratmo menikah dan memiliki anak, Penggugat masih membuat batu bata di atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat Penggugat membuat batu bata di tanah tersebut, tidak ada yang mempermasalahkannya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat membuat pagar di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui pada sekitar tahun 1990, ada gotong royong dari warga satu RT untuk membuat selokan di depan rumah, namun saksi tidak tahu apakah dalam gotong royong tersebut ada iuran atau tidak;
- Bahwa tanah bagian Pak Suyatno tidak pernah dijual, karena yang dijual adalah tanah milik saksi, yaitu pada sekitar tahun 1992;
- Bahwa nama Darmo Yatno dan nama Suyatno adalah nama dari satu orang yang sama, kemudian nama Momo dan nama Sutarmo juga merupakan nama dari satu orang yang sama;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-4 yang merupakan Letter C;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang disebut dengan Mianto;
- Bahwa saksi tahu Pak Suparjo, yaitu tetangga saksi, namun Pak Suparjo tersebut telah meninggal dunia;
- Bahwa rumah Pak Suyatno sekarang sudah tidak ada, karena sudah dipakai oleh adik saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Carik Niti Sukarno, namun saat ini Pak Carik Niti Sukarno tersebut telah meninggal dunia;

*Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Bahwa seingat saksi, Pak Sutarmo lebih dahulu meninggal dunia daripada Pak Carik Niti Sukarno;

**2. Saksi Nuryati:**

- Bahwa saksi adalah saudara sepupu dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana saksi merupakan anak dari Pak Suyatno;
- Bahwa Pak Suyatno merupakan anak dari Pak Pawiro Slamet;
- Bahwa Pak Pawiro Slamet memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu Mbah Painah, Pak Suyatno, Pak Suratmo dan Pak Bambang;
- Bahwa Pak Suyatno memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu saksi dan kakak saksi yang bernama Suyatmi;
- Bahwa Pak Suratmo memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat III adalah anak dari Pak Bambang;
- Bahwa saksi mengetahui pernah ada mediasi antara Penggugat dan Para Tergugat, yaitu pada tahun 2017 dan tahun 2020;
- Bahwa pada mediasi tahun 2017, Penggugat datang ke rumah Pak Suratmo bersama dengan anak-anaknya;
- Bahwa pada mediasi tahun 2017 tersebut, saksi dan Pak Suratmo ada di rumah, namun saat itu Pak Suratmo sudah tidak bisa berkomunikasi karena sakit;
- Bahwa pada saat mediasi tahun 2017, Penggugat tidak menunjukkan surat perjanjian jual beli, karena Penggugat baru membawa surat perjanjian jual beli tersebut pada mediasi tahun 2020;
- Bahwa pada saat mediasi tahun 2020, yang ikut hadir adalah Pak RT, Pak Topo, Pak Sutar dan Pak Bambang;
- Bahwa pada saat mediasi tahun 2020 tersebut Pak Suratmo sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada Pak Bambang mengenai tanda tangannya dalam surat perjanjian yang ditunjukkan oleh Penggugat, namun saat itu Pak Bambang menerangkan bahwa Pak Bambang

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



tidak pernah tanda tangan di surat perjanjian tersebut, karena Pak Bambang tidak bisa baca tulis;

- Bahwa dalam surat perjanjian sebagaimana bukti P-2, nama Pak Bambang tertulis dengan nama Irianto;
- Bahwa dalam surat perjanjian yang ditunjukkan Penggugat tersebut ada tulisan dilarang menanam pohon besar, lalu perjanjian mangsan atau apa saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi, dalam surat perjanjian tersebut tidak ada dari pihak Kantor Desa yang ikut tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah surat perjanjian tersebut diberi segel oleh Kantor Desa atau tidak;
- Bahwa Mbah Momo atau Pak Suratmo pernah cerita jika Pak Trimo dahulu mencetak bata di tanah tersebut hanya mangsan atau musiman, setelah pohon ditebangi oleh Mbah Momo, maka Pak Trimo pergi dan tidak mencetak bata lagi, selain itu Mbah Momo juga cerita kepada anaknya kalau sudah memberikan uang dua ratus dan dua karung gabah;
- Bahwa setahu saksi, surat perjanjian yang ditunjukkan Penggugat dibuat bulan Mei tahun 1978, sedangkan surat pembuatan sertifikat pada bulan Agustus tahun 1978, kemudian sertipikat jadi pada tahun 1981;
- Bahwa pembagian waris dilakukan pada bulan Agustus 1978, namun surat perjanjian dibuat pada bulan Mei 1978, dimana dalam surat perjanjian tersebut tercantum nama dan cap jempol Pak Suyatno, sedangkan Pak Suyatno telah meninggal dunia pada tahun 1976;
- Bahwa setelah meninggal dunia, Pak Suyatno kemudian dimakamkan di Desa Kismoyoso;
- Bahwa makam Pak Suyatno tersebut telah diberi kijing, namun kijing yang dimaksud tidak ada identitasnya;
- Bahwa saksi tidak ingat peristiwa meninggalnya Pak Suyatno, namun Ibu saksi bercerita bahwa Pak Suyatno meninggal dunia saat saksi berusia 2 (dua) tahun, sedangkan saksi lahir pada tahun 1974;

*Halaman 30 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Bahwa Pak Bambang dan Pak Suratmo tidak bisa baca tulis;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi masalah dalam perkara ini, yaitu batas utara adalah jalan, batas barat adalah rumah Pak Kusnan, batas timur adalah rumah Pak Heri, batas selatan adalah sungai;
- Bahwa setelah Pak Sutarmo memberikan uang, Penggugat dan Pak Trimono tidak pernah kembali lagi ke tanah tersebut, selanjutnya tanah yang dimaksud dikuasai oleh Pak Suratmo;
- Bahwa pada saat saksi masih kecil, Pak Suratmo tinggal di rumah Pak Suyatno;
- Bahwa pada saat saksi masih kecil, tanah di samping rumah Pak Suyatno masih berupa tanah kosong;
- Bahwa tanah kosong tersebut awalnya merupakan milik Mbah Slamet, yaitu orang tua Pak Suyatno, Pak Suratmo dan Pak Bambang;
- Bahwa saksi baru mengetahui jika tanah Mbah Slamet tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) ketika sertifikat tanah sudah jadi;
- Bahwa pada saat sertifikat tanah sudah jadi, Pak Suratmo sudah punya rumah sendiri;
- Bahwa ketika Pak Suratmo memiliki anak, saat itu saksi belum menikah;
- Bahwa pada saat proses pembagian tanah dan penerbitan sertifikat pada tahun 1981, saksi tidak ikut tanda tangan, karena waktu itu saksi masih kecil;
- Bahwa sertifikat milik Pak Suyatno sampai saat ini masih tercatat atas nama Pak Suyatno;
- Bahwa tanah yang menjadi masalah dalam perkara ini, pada bagian depannya ada bangunan yang ditempati oleh adik saksi dan anaknya Pak Bambang;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Carik yang namanya Niti Sukarno, namun saksi mengetahui ada orang yang dipanggil dengan nama Pak Carik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada mediasi di Kantor Desa, karena saksi tidak diundang;

Halaman 31 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



(2.16) Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti surat yang berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3309110302769003, atas nama Siyamto, tanggal 25 September 2019, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-1**;
2. Fotokopi Letter C Desa Kismoyoso atas nama Pawiro Semito/Slamet, Nomor Persil 574, luas milik 1800 da, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-2**;
3. Fotokopi surat kepada Sdr. Sunarto, perihal somasi I, tanggal 24 Desember 2022, yang dikirim oleh Advokat Asri Purwati, S.H., M.H., CIL. & Partners, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-3**;
4. Fotokopi surat kepada Sdr. Sutrisno, perihal somasi I, tanggal 24 Desember 2022, yang dikirim oleh Advokat Asri Purwati, S.H., M.H., CIL. & Partners, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-4**;
5. Fotokopi surat kepada Sdr. Sunarto, perihal somasi, tanggal 9 Januari 2023, yang dikirim oleh Advokat Asri Purwati, S.H., M.H., CIL. & Partners, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-5**;
6. Fotokopi surat kepada Sdr. Sutrisno, perihal somasi, tanggal 9 Januari 2023, yang dikirim oleh Advokat Asri Purwati, S.H., M.H., CIL. & Partners, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.I-6**;

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

**1. Saksi Suwandi;**

- Bahwa saksi merupakan perangkat desa di Desa Kismoyoso, yaitu saksi sebagai Kasi Pemerintahan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan terkait tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi baru mengetahui permasalahan tersebut pada sekitar tahun 2020;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan tersebut milik Pak Sutarmo yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Pawiro Slamet;

*Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Bahwa tanah Pawiro Slamet tersebut luasnya sekitar 1.800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi), kemudian tanah yang dimaksud dibagi 3 (tiga), yaitu 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) untuk Pak Suratmo, 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) untuk Pak Suyatno dan 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) untuk Pak Bambang;
- Bahwa saat dibagi, tanah Pawiro Slamet tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa pada saat Pak Suratmo mendapatkan bagian tanah, saat itu Pak Suratmo belum memiliki anak;
- Bahwa saksi mengetahui pernah diadakan mediasi antara Penggugat dengan almarhum Pak Suratmo, yaitu pada tahun 2022 dan 2023, namun saksi lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa seingat saksi, yang hadir dalam mediasi hanya Penggugat saja;
- Bahwa saksi hanya pernah mendengar adanya upaya mediasi sebelum tahun 2022, namun saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa mediasi dilakukan karena tanah sengketa tersebut oleh almarhum Pak Suratmo sebagian ada yang dijual kepada Penggugat, namun sampai sekarang tidak ada titik temu;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan warga Dukuh Krikilan, RT. 004/RW. 002, Desa Kismoyoso;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut juga terletak di Dukuh Krikilan, RT. 004/RW. 002, Desa Kismoyoso, atau di pekarangan Mbah Momo;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa Mbah Momo atau Pak Suratmo juga merupakan penduduk asli Dukuh Krikilan dan Pak Suratmo memiliki 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa sejak dahulu hingga saat ini tanah, yang dipermasalahkan oleh Penggugat masih berupa tanah kosong, dengan batas sebelah utara adalah jalan desa, sebelah barat adalah Bapak Suyatno, sebelah timur adalah Bapak Bambang, sebelah selatan adalah Bapak Sutrisno, kemudian di belakangnya ada sungai,

Halaman 33 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl



- Bahwa bagian depan tanah tersebut digunakan untuk jualan hik dan cukur;
- Bahwa saksi baru benar-benar mengetahui kalau ada permasalahan mengenai tanah tersebut ketika pihak Kantor Desa mendapatkan tembusan surat somasi;
- Bahwa seingat saksi, surat somasi tersebut ada sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa saksi kenal dengan Sutaryono, dimana Sutaryono tersebut juga merupakan penduduk RT. 04;
- Bahwa saat dilaksanakannya proses mediasi, Penggugat didampingi oleh orang yang bernama Sutaryono tersebut;
- Bahwa istri Pak Suratmo adalah almarhum Ibu Ngadinem, dimana kedua anak Pak Suratmo lahir dari Ibu yang bernama Ngadinem;
- Bahwa saksi mengetahui ada warga yang bernama Nuryati, dimana berdasarkan database, orang yang bernama Nuryati tersebut satu Ibu dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun nama Ayahnya beda;
- Bahwa orang yang bernama Suyatmi dan Nuryatmi merupakan warga Dukuh Krikilan RT. 04, Desa Kismoyoso;
- Bahwa berdasarkan database, Nuryatmi, Suyatmi, Tergugat I dan Tergugat II memiliki Ibu yang namanya sama, yaitu Ngadinem, sedangkan nama Ayahnya berbeda;
- Bahwa nama Ayah dari Nuryatmi dan Suyatmi adalah Suyatno, sedangkan nama Ayah dari Tergugat I dan Tergugat II adalah Suratmo;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan tersebut saat ini sehari-harinya dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Penggugat tidak menguasai tanah yang dipermasalahkan tersebut karena sehari-harinya Penggugat tinggal di daerah Jebol, namun berdasarkan cerita yang diperoleh dari tetangga, dahulu Penggugat pernah membuat bata di atas tanah yang dimaksud;
- Bahwa Penggugat membuat bata di atas tanah tersebut pada sekitar tahun 1980 sampai sekitar tahun 1990;

*Halaman 34 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenali bukti P-4, yaitu Letter C atas nama Pawiro Semito alias Slamet;
- Bahwa saksi mengetahui orang yang bernama Niti Sukarno, yaitu Pak Carik lama yang telah pensiun pada sekitar tahun 1980;
- Bahwa setelah Niti Sukarno, yang menjadi Carik selanjutnya adalah Pak Sitang, namun Pak Sitang hanya menjadi Carik selama 3 (tiga) tahun, sedangkan saat ini yang menjadi Carik adalah Pak Adi;
- Bahwa Pak Carik adalah orang yang mengelola administrasi desa;
- Bahwa buku Letter C sebagaimana bukti P-4 tersebut untuk masalah ini tidak menjelaskan mengenai adanya jual beli, namun hanya menjelaskan dari siapa, lalu dimiliki siapa, sehingga tidak ada riwayat jual beli;
- Bahwa di Desa Kismoyoso, apabila ada jual beli tanah yang belum bersertifikat, selama alas hak atas tanah tersebut masih Letter C, maka harus dilaporkan ke Kantor Desa dan memberi pologoro, yaitu memberi kas untuk desa;
- Bahwa yang harus memberi kas untuk desa adalah yang menjual dan yang membeli;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut belum pernah ada pologoro;
- Bahwa banyak masyarakat telah melakukan jual beli tanah namun tidak melaporkannya kepada Kantor Desa;
- Bahwa menurut catatan di buku ugeran, tanah Pak Suratmo yang jadi masalah dalam perkara ini tidak ada catatan jual belinya, sehingga setahu saksi, tanah yang dimaksud masih merupakan milik Pak Suratmo;
- Bahwa data yang ada di buku ugeran tersebut sudah sejak sekitar tahun 1950;
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat perjanjian sebagaimana bukti P-2, sehingga saksi tidak pernah menemukan dokumen ataupun catatannya di Kantor Desa;

*Halaman 35 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



- Bahwa jual beli tanah yang masih berupa Letter C harus disahkan oleh Kepala Desa dan kemudian dicatatkan pada Letter C tersebut;
- Bahwa ketika ada jual beli tanah tersebut, yang harus melaporkannya ke Kepala Desa adalah penjual dan pembeli;

(2.18) Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 156, Propinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Boyolali, Kecamatan : Ngemplak, Desa : Kismoyoso, atas nama pemegang hak Suratmo Pawiromintono, luas  $\pm$  600 m<sup>2</sup>, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda **TT.II-1**;

(2.19) Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

(2.20) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi yang merupakan objek sengketa, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

(2.21) Menimbang bahwa selanjutnya para pihak, kecuali Turut Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM EKSEPSI

(3.1) Menimbang bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum atau aturan hukum mana yang dilanggar oleh Para Tergugat, yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



(3.2) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim gugatan tersebut telah menguraikan dengan jelas mengenai rangkaian perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu dalam dalil posita angka 1 (satu) sampai dengan posita angka 14 (empat belas), sedangkan untuk mengetahui apakah rangkaian perbuatan yang dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum dan dasar hukum atau aturan hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut harus dibuktikan dalam persidangan dan harus dipertimbangkan dalam pokok perkara, karena ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran terhadap aturan hukum tertulis (melawan hukum dalam arti formil), namun meliputi pula melawan hukum dalam arti materiil, yaitu bertentangan dengan kewajibannya hukumnya, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (sikap kepatutan dan kehati-hatian);

(3.3) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II merupakan eksepsi yang tidak beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

(3.4) Menimbang bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

(3.5) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, karena pada tanggal 26 Mei 1978 orang tua Tergugat I dan Tergugat II telah menjual sebidang tanah seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) kepada Penggugat, seharga Rp96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah), dengan janji setelah sertifikat pecah akan dibaliknama menjadi nama Penggugat, namun hingga orang tua Tergugat I dan Tergugat II meninggal dunia, ternyata

*Halaman 37 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



sebidang tanah yang dimaksud tidak dibaliknama menjadi nama Penggugat, bahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengakui adanya jual beli antara Penggugat dengan orang tuanya, serta tanah tersebut saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagai tempat usaha;

**(3.6)** Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai sangkalan dari Tergugat I dan Tergugat II atas gugatan Penggugat, karena tidak benar dan tidak berdasar orang tua Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Alm. Suratmo Niti Sudarmo menjual tanah kepada Penggugat, sebab pada saat tahun 1978, orang tua Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki aset tanah atas namanya sebagai hak miliknya yang sah;

**(3.7)** Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek yang disengketakan adalah sebidang tanah seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Dukuh Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali dan merupakan bagian dari sebidang tanah dengan luas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik No. 156, Provinsi : Jawa Tengah, Kabupaten : Boyolali, Kecamatan : Ngemplak, Desa : Kismoyoso, yang tercatat atas nama Suratmo Pawiromintono;
- Bahwa obyek yang disengketakan berupa tanah pekarangan kosong, yang pada bagian depannya terdapat bangunan untuk berjualan hik oleh Tergugat III dan untuk usaha potong rambut oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan anak dari Alm. Suratmo;
- Bahwa Turut Tergugat I selaku Kepala Desa pernah mengupayakan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun upaya tersebut tidak berhasil;

**(3.8)** Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

- Apakah jual beli sebidang tanah yang dilakukan antara Alm. Suratmo dengan Penggugat sah menurut hukum?



- Apakah tanah yang disengketakan tersebut adalah milik Penggugat?
- Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum?

**(3.9)** Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

**(3.10)** Menimbang bahwa dalam angka satu posita gugatannya, Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah yang terletak di Dukuh Krikilan, RT. 04/RW. 02, Desa Kismoyoso, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) dengan harga Rp96.000,00 dari orang tua/Ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Alm. Suratmo, dengan bukti surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 26 Mei 1978;

**(3.11)** Menimbang bahwa selanjutnya dalam angka tujuh posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa jual beli obyek sebidang tanah tersebut sudah dilakukan sesuai prosedur, yang dibuktikan dengan surat segel yang dibuat di Kantor Desa Kismoyoso dan Surat Perjanjian yang dibuat pada tanggal 26 Mei 1978 antara Penggugat dengan Alm. Suratmo (orang tua Tergugat I dan Tergugat II), yang disaksikan 4 (empat) orang saksi, yakni Sutar, Suparjo, Suyatno, Irianto;

**(3.12)** Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan Alm. Suratmo dengan Penggugat atas obyek tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah jual beli yang sah menurut hukum;

**(3.13)** Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat, oleh karenanya terhadap tanah yang telah bersertifikat, maka peralihan hak atas tanah dengan dasar jual beli haruslah dilakukan dihadapan PPAT, namun terhadap tanah yang belum bersertifikat, maka peralihan hak atas tanah dengan dasar jual beli harus tunduk pada ketentuan dalam hukum adat, yaitu harus memenuhi syarat konkrit, tunai dan terang;



**(3.14)** Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, suatu jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat;

**(3.15)** Menimbang bahwa oleh karena dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Alm. Suratmo tersebut dilakukan pada tanggal 26 Mei 1978, dimana pada saat itu tanah yang menjadi obyek jual beli merupakan tanah yang belum bersertifikat, maka dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Suratmo merupakan jual beli yang sah menurut Hukum Adat, yaitu memenuhi syarat konkrit, tunai dan terang;

**(3.16)** Menimbang bahwa bahwa yang dimaksud dengan konkrit adalah hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli harus nyata-nyata sudah ada, sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli;

**(3.17)** Menimbang bahwa yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, dimana pembayaran tersebut tidak berarti harus dibayar lunas atau seluruhnya telah dibayarkan namun cukup apabila pembayaran dilakukan hanya sebagian saja dari harga yang seharusnya dibayarkan (dalam hukum adat biasa disebut dengan "panjar");

**(3.18)** Menimbang bahwa yang dimaksud terang adalah pelaksanaan jual beli tersebut haruslah dilakukan dengan tidak sembunyi-sembunyi, yang artinya jual beli haruslah diketahui oleh masyarakat sekitar atau diketahui oleh orang lain;

**(3.19)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2, diketahui pada tanggal 26 Mei 1978, Penggugat dan Suratmo telah membuat surat perjanjian jual beli tanah seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi), ukuran dari timur ke barat 8 (delapan) meter, dari pagar sekarang ke selatan 20 (dua puluh) meter, jelasnya seperti gambar dalam surat perjanjian tersebut, dengan harga Rp96.000,00 (sembilan puluh enam ribu rupiah);

*Halaman 40 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



**(3.20)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2, diketahui surat perjanjian jual beli tersebut telah diberi cap Kantor Desa, telah ditandatangani oleh Carik dan telah ditandatangani pula oleh saksi sebanyak 4 (empat) orang;

**(3.21)** Menimbang bahwa keberadaan bukti P-2 tersebut telah didukung dengan keterangan saksi Sutaryono sebagai orang yang ikut menyaksikan dibuatnya surat perjanjian sebagaimana bukti P-2, serta ikut tanda tangan dalam surat perjanjian yang dimaksud;

**(3.22)** Menimbang bahwa meskipun keberadaan bukti P-2 tersebut telah didukung dengan keterangan saksi Sutaryono, namun setelah Majelis Hakim mencermati isi dari bukti P-2, ternyata obyek tanah yang diperjualbelikan oleh Suratmo dan Penggugat dalam surat perjanjian yang dimaksud tidak jelas, karena tidak memuat dimana lokasinya, apa alas haknya, apa batas-batasnya, serta siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut;

**(3.23)** Menimbang bahwa kejelasan mengenai lokasi tanah, apa alas haknya, apa batas-batasnya dan siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut merupakan hal yang sangat penting dalam jual beli tanah, karena hal tersebut menentukan syarat konkrit dari jual beli tanah menurut Hukum Adat, yaitu apakah hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli nyata-nyata telah ada dan apakah penjual adalah orang yang berhak untuk menjual obyek jual beli tersebut;

**(3.24)** Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Sutaryono, tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alm. Suratmo tersebut adalah tanah atas nama Pawiro Slamet, dimana Pawiro Slamet awalnya memiliki tanah yang luasnya 1.800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi), kemudian tanah yang dimaksud diwariskan kepada 3 (tiga) orang anak laki-lakinya, yaitu Suyatno, Suratmo dan Bambang, yang masing-masing mendapatkan bagian 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi);

**(3.25)** Menimbang bahwa keterangan saksi Sutaryono tersebut di atas ternyata bersesuaian dengan bukti P-4 dan bukti TT.I-1 yang berupa Letter C Desa Kismoyoso, namun dalam bukti P-4 dan bukti TT.I-1 tersebut tidak dapat ditemukan kapan tanah Pawiro Slamet diwariskan kepada 3 (tiga) orang anak laki-lakinya, sedangkan saksi Sutaryono juga tidak mengetahui



kan pembagian tanah yang dimaksud dilakukan, sehingga dalam hal ini tidak dapat diketahui apakah saat Alm. Suratmo membuat surat perjanjian jual beli dengan Penggugat tersebut, Penggugat adalah orang yang secara hukum berhak untuk bertindak sebagai penjual;

**(3.26)** Menimbang berdasarkan bukti P-2, diketahui pembayaran pembelian tanah tersebut telah diterima sejumlah Rp86.000,00 (delapan puluh enam ribu rupiah) oleh Alm. Suratmo, sedangkan kekurangannya yang sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 27 Mei 1978;

**(3.27)** Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Sutaryono, dapat diketahui bahwa pembayaran pembelian tanah tersebut telah dilakukan secara tunai sejumlah Rp86.000,00 (delapan puluh enam ribu rupiah), sedangkan kekurangan pembayaran yang sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) telah dibayarkan Penggugat kepada Alm. Suratmo berselang 2 (dua) hari kemudian, dimana saksi Sutaryono melihat sendiri penyerahan uang yang dimaksud;

**(3.28)** Menimbang bahwa berdasarkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak, ternyata tidak ada satupun alat bukti yang dapat menunjukkan bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Alm. Suratmo, pembayaran tersebut kemudian diikuti dengan penyerahan hak atas tanah oleh Alm. Suratmo sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli, sehingga menurut Majelis Hakim, dalam hal ini jual beli tanah antara Penggugat dengan Alm. Suratmo tidak memenuhi syarat tunai;

**(3.29)** Menimbang bahwa dalam posita angka 8 (delapan) gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Alm. Suratmo, pada saat itu Penggugat tidak langsung menempati obyek a quo serta tidak langsung mengurus pensertifikatkan tanah tersebut dikarenakan Penggugat mempercayai Alm. Suratmo yang menjanjikan setelah nanti sertifikat sudah pecah dan jadi atas nama orang tua Tergugat I serta Tergugat II, maka akan segera diproses balik nama ke Penggugat;

**(3.30)** Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim, dalil yang dikemukakan

*Halaman 42 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, karena apabila obyek tanah yang diperjualbelikan Penggugat dengan Alm. Suratmo telah memuat dengan jelas identitas obyeknya, apa alas haknya, apa batas-batasnya dan siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, maka hal tersebut tidak akan terjadi;

**(3.31)** Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana angka **(3.10)** sampai dengan angka **(3.30)** tersebut di atas, oleh karena surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Alm. Suratmo sebagaimana bukti P-2 tidak memuat dengan jelas dimana lokasi tanahnya, apa alas haknya, apa batas-batasnya dan siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut, serta setelah Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Alm. Suratmo, ternyata pembayaran tersebut tidak diikuti dengan penyerahan hak atas tanah oleh Alm. Suratmo sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli, maka menurut Majelis Hakim jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Suratmo merupakan jual beli yang tidak memenuhi syarat konkrit dan tunai;

**(3.32)** Menimbang bahwa selain itu, berdasarkan keterangan saksi Suwandi yang merupakan Kasi Pemerintahan di Kantor Pemerintah Desa Kismoyoso, diketahui bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Alm. Suratmo tersebut ternyata tidak dicatatkan di Kantor Desa, sehingga dalam buku ugeran maupun dalam Letter C yang merupakan alas hak asal dari obyek tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak ada riwayat jual belinya;

**(3.33)** Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Suwandi tersebut di atas, meskipun bukti P-2 yang berupa surat perjanjian telah dibuat dan ditandatangani oleh Carik serta diberi cap Kantor Desa, namun oleh karena jual beli yang dimaksud tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa dan tidak dicatatkan di buku ugeran maupun Letter C sebagai alas hak asal dari obyek tanah yang diperjualbelikan, maka menurut Majelis Hakim, jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm. Suratmo tersebut tidak memenuhi syarat terang;

**(3.34)** Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Suratmo atas obyek yang disengketakan dalam



perkara ini tidak memenuhi syarat konkrit, tunai dan terang, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli tersebut merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum;

**(3.35)** Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Suratmo atas obyek yang disengketakan dalam perkara ini tidak sah menurut hukum, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak petitum tiga dan petitum empat gugatan Penggugat;

**(3.36)** Menimbang bahwa petitum dua, petitum lima, petitum enam, petitum tujuh, petitum delapan dan petitum sembilan gugatan Penggugat, pada pokoknya adalah petitum-petitum yang merupakan tindak lanjut apabila perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Alm. Suratmo dinyatakan sah menurut hukum, namun oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Suratmo atas obyek yang disengketakan dalam perkara ini telah dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka petitum-petitum yang dimaksud sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan ditolak;

**(3.37)** Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

**(3.38)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

**(3.39)** Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### 4. M E N G A D I L I :

##### **Dalam Eksepsi**

Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak diterima;

##### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.315.000,00 (dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah);

*Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali, pada hari Senin, tanggal 4 Maret 2024, oleh kami, Teguh Indrasto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tony Yoga Saksana, S.H., dan Mahendra Adhi Purwanta, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, dengan dihadiri oleh Mega Yusti Cianti, S.E., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Tony Yoga Saksana, S.H.

Teguh Indrasto, S.H.

ttd

Mahendra Adhi Purwanta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Mega Yusti Cianti, S.E., S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2. Proses.....	Rp	75.000,00
3. Panggilan .....	Rp	555.000,00
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp	1.565.000,00
5. Redaksi Putusan .....	Rp	10.000,00
6. Meterai.....	Rp	10.000,00
7. PNBP Panggilan.....	Rp	60.000,00
8. PNBP P.S.....	Rp	10.000,00 +
Jumlah.....	Rp	2.315.000,00

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl

### 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

(dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah)

Halaman 46 dari 46 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2023/PN Byl