



**P U T U S A N**  
**Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ISMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol, Gg Melati 541A RT 004, RW 004, Kel. Margomulyo, Kec. Ngawi, Kab. Ngawi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Surat Al Alixander, S.H., Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Surat Al Alixander & Partners, beralamat di Jl. Kartini Nomor 10 C, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur/email: surat.alixander@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**L a w a n**

**BAMBANG GINDRASTO**, bertempat tinggal di Perumahan Persada, Bulakan, Desa Tempuran, Kecamatan Paron, Kabupaten Ngawi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gembong Pranowo, S.H., Anang Setiawan, S.H. dan Kayubi, S.H., para Advokat yang beralamat di Perumahan Golden Green Nomor 8 Grudo Ngawi/email: mr\_gembong@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara ini;

Setelah mempelajari gugatan, jawaban, replik dan duplik serta keterangan para pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah memperhatikan segala sesuatu selama persidangan berlangsung;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Februari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tanggal 27 Februari 2020 dengan Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan, dimana gugatan Penggugat yang telah dilakukan perbaikan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa awal kejadiannya pada tahun 2001, suami Penggugat bernama M. HARIJADI, Umur 50 tahun, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Alamat: Kauman Gg. Melati, Nomor 541 A, RT 004, RW 004, Ngawi membeli sebidang tanah darat milik SOETOMO, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Alamat: Perumahan Prandon Permai, Blok S, Nomor 11, Desa Karangtengah Prandon, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi. Jual beli tanah tersebut juga sudah disetujui oleh 3 (tiga) anak kandung dan 2 (dua) keponakan SOETOMO; Bukti : P - 1);
2. Bahwa jual beli tanah darat termasuk pagar yang berbatasan dengan jalan dan bibir selokan yang berbatasan dengan tanah milik SITI MAONAH yang dibeli M. HARIJADI sebagaimana tersebut pada Posita angka 1 (satu) diatas dengan harga Rp 13.500.000,00 (Tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) sudah termasuk pengurusan balik nama (sertifikat), lokasinya terletak di Lingkungan Kauman, RT 004, RW 004, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi. Jual beli tanah tersebut dibayar kontan oleh M. HARIJADI selaku pembeli dan uangnya diterima langsung oleh SOETOMO sebagai penjual dengan disaksikan dan disetujui oleh 3 (tiga) anak kandungnya; Bukti : P - 2);  
Selanjutnya mohon disebut sebagai: OBYEK SENGKETA;
3. Bahwa setelah terjadi jual beli tanah, M. HARIJADI selaku pembeli langsung dibebani kewajiban membayar pajak tahunan (SPPT). Meskipun SPPT bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun setidaknya menjadi petunjuk bahwa pembayaran pajak tahunan terhadap tanah darat yang sudah dibeli M. HARIJADI menjadi tanggung jawabnya; (Bukti: P – 3);
4. Bahwa asal usul tanah milik SOETOMO yang dijual kepada M. HARIJADI sebagaimana tersebut pada Posita angka 2 (dua) diatas adalah berasal dari pembagian harta warisan peninggalan almarhum EKRAM B. KARTINAH, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 226 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : tanah milik Kariban dan Abdul Manab  
Timur : Tanah milik Koesnoen (Ngali Mochtar)  
Selatan : Jalan Kelurahan  
Barat : tanah milik Doellah Roesdi; (Bukti : P – 4);

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa harta warisan peninggalan almarhum EKRAM B. KARTINAH berupa tanah darat tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) bagian dan diserahkan kepada 3 (tiga) anak kandungnya, yaitu WIRYO SUMARTO (alm), SUPARMI (almh) dan KAMIRAH (almh). Adapun SUPARMI mempunyai 2 (dua) anak kandung yaitu SITI MAONAH dan SOETOMO. Selanjutnya bagian tanah warisan milik KAMIRAH diserahkan kepada keponakannya yang bernama SITI MAONAH; (Bukti : P – 5);
6. Bahwa setelah tanah warisan milik KAMIRAH diserahkan kepada SITI MAONAH, maka luas tanah warisan bagian SITI MAONAH menjadi  $\frac{2}{3}$  dari luas tanah yang ada. Sedangkan SOETOMO mendapat bagian tanah warisan seluas  $\frac{1}{3}$  dari luas yang ada; (Bukti : P – 6);
7. Bahwa dalam perjalanan hidupnya, SOETOMO selaku pemilik tanah yang dijual kepada M. HARIJADI meninggal dunia karena sakit pada tahun 2003. Sedangkan M. HARIJADI sebagai pembeli tanah milik SOETOMO meninggal dunia karena mengalami musibah kecelakaan pada tanggal 27 September 2007; (Bukti : P – 7);
8. Bahwa Penggugat adalah istri almarhum M. HARIJADI, sehingga Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum M. HARIJADI berhak atas tanah darat milik almarhum SOETOMO yang sudah dibeli oleh suami Penggugat; (Bukti : P – 8, P – 9 dan P – 10);
9. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mendapatkan hak warisnya, tetapi tidak berhasil. Karena tanah milik almarhum SOETOMO warisan dari almarhum EKRAM B. KARTINAH yang sudah dijual kepada M. HARIJADI sebagai suami Penggugat tersebut sekarang dikuasai secara tidak sah oleh Tergugat
10. Bahwa Tergugat adalah anak kandung dari almarhumah SITI MAONAH. Tergugat sekarang menguasai tanah secara tidak sah terhadap tanah warisan bagian milik almarhum SOETOMO yang sudah dijual kepada almarhum M. HARIJADI;
11. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tahun 2017 Tergugat berusaha memecah SHM Nomor 226 atas nama almarhum EKRAM B. KARTINAH menjadi 2 (dua) sertifikat, yaitu:
  - 11.1. Tanah darat luasnya  $\frac{2}{3}$  luas tanah warisan dari almarhum EKRAM B. KARTINAH sebagai bagian tanah warisan milik SITI MAONAH, dalam SHM yang baru tercatat atas nama TITIK GINDRASIH (kakak kandung Tergugat);

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

- 11.2. Tanah darat luasnya  $\frac{1}{3}$  luas tanah warisan dari almarhum EKRAM B. KARTINAH sebagai bagian tanah warisan milik SOETOMO yang sudah dijual kepada suami Penggugat, didalam SHM yang baru masih tercantum atas nama EKRAM B. KARTINAH;
12. Bahwa Penggugat tidak bisa menyebutkan Nomor Sertifikat SHM tanah darat seluas  $\frac{1}{3}$  luas tanah warisan almarhum EKRAM B. KARTINAH sebagai bagian tanah milik SOETOMO yang sudah dijual kepada suami Penggugat sebagaimana tersebut pada Posita angka 11.2 diatas, karena sertifikat SHM baru yang masih tercatat atas nama EKRAM B. KARTINAH sekarang juga dikuasai Tergugat;
13. Bahwa kami selaku Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 18 Pebruari 2020 berkirim surat kepada Kepala BPN/Agraria Ngawi minta data terkait Sertifikat SHM baru yang masih tercatat atas nama EKRAM B. KARTINAH, namun tidak berhasil. Sebab Kepala BPN/Agraria Ngawi beralasan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dengan mengajukan permintaan tertulis yang menyebutkan keperluan tersebut dan seterusnya.....; (Bukti : P – 11 dan P – 12);
14. Bahwa pensertifikatan tanah milik SOETOMO yang sudah dibeli M. HARIJADI tersebut didalam SHM yang baru seharusnya tercantum atas nama Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum M. HARIJADI. Tetapi kenyataanya, dalam sertifikat yang baru tersebut masih tetap tercatat nama EKRAM B. KARTINAH;
15. Bahwa Penggugat sudah berusaha mengadakan musyawarah secara kekeluargaan melalui mediasi yang difasilitasi oleh Kepala Kelurahan Margomulyo bertempat di Kantor Kelurahan Margomulyo, namun gagal. Sebab Tergugat bersikeras bahwa tanah yang disengketakan tersebut adalah peninggalan leluhurnya. Padahal dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara SOETOMO sebagai penjual dan M. HARIJADI selaku pembeli yang disaksikan oleh Kepala Kelurahan Margomulyo pada tanggal 25 September 2001 dan Tergugat ketika itu juga ikut menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut; (Bukti : P – 13);
16. Bahwa atas kejadian pengingkaran terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh SOETOMO dijual kepada M. HARIJADI dan menguasai Obyek Sengketa serta menguasai Sertifikat baru pecahan dari Sertifikat Nomor

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### 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

226 yang dilakukan oleh Tergugat secara tidak sah adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

17. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai dan menikmati OBYEK SENGKETA beserta Sertifikatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara terkandung kerugian dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

Penggugat merasa ditipu dan dirugikan oleh Tergugat karena tanah milik SOETOMO yang sudah dibeli oleh suami Penggugat ternyata dikuasai Tergugat. Kemudian Sertifikat SHM Nomor 226 yang sudah dipecah yang seharusnya menjadi atas nama Penggugat ternyata masih tetap atas nama EKRAM B. KARTINAH dan sekarang SHM dimaksud juga dikuasai oleh Tergugat;

- Kerugian Immateriil:

Penggugat merasa malu terhadap tetangga, merasa tidak dihormati dan harga dirinya seolah telah dilecehkan oleh Tergugat sehingga secara moril Penggugat menderita tekanan batin;

18. Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil sebagaimana tersebut diatas, Penggugat tidak minta diwujudkan dalam bentuk uang, namun Penggugat hanya minta kesadaran Tergugat supaya menyerahkan OBYEK SENGKETA dan Sertifikat SHM Nomor 226 yang sudah dipecah yang masih atas nama EKRAM B. KARTINAH kepada Penggugat tanpa syarat, apabila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian Resort Ngawi;

19. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Ngawi berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap OBYEK SENGKETA dengan maksud supaya OBYEK SENGKET tidak dipindah tangankan atau dijual kepada orang lain;

20. Bahwa kiranya sangat beralasan hukum pula bila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi dan lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorrad);

Berdasarkan uraian dalil dan alasan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka mohon kiranya Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

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 5





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngawi berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap OBYEK SENGKETA dalam perkara a quo;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah darat antara SOETOMO sebagai Penjual dan M. HARIJADI sebagai Pembeli yang lokasinya terletak di Lingkungan Kauman, RT 004, RW 004, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngaw adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa pengingkaran terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh SOETOMO dijual kepada M. HARIJADI dan menguasai Obyek Sengketa serta menguasai Sertifikat baru pecahan dari Sertifikat Nomor 226 yang dilakukan oleh Tergugat secara tidak sah adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa berupa tanah darat milik SOETOMO (alm) yang sudah dijual kepada M. HARIJADI (alm), terletak di Lingkungan Kauman, RT 004, RW 004, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Moh. Suroyo  
Timur : Titik Gindarsih  
Selatan : Jalan (Gang Mawar)  
Barat : Hadi Suwito

Serta Sertifikat baru pecahan dari Sertifikat Nomor 226 untuk diserahkan kepada Penggugat selaku istri dan ahli waris dari almarhum M. HARIJADI tanpa syarat, apabila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian Resort Ngawi;

6. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi dan lainnya dari Para Tergugat;
7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ngawi c/q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya, demikian juga Tergugat hadir di persidangan diwakili kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberikan penjelasan kepada para pihak tentang kewajiban untuk menempuh upaya mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara. Untuk proses Mediasi tersebut maka sesuai dengan permintaan para pihak yang berperkara untuk menunjuk mediator dalam perkara ini, Majelis Hakim menunjuk Riswan Suparta Winata, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Ngawi, sebagai Mediator dalam perkara ini dan memberi waktu kepada para pihak untuk melaksanakan proses Mediasi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2020 bahwa upaya perdamaian yang dilakukan para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan beberapa perbaikan sebagaimana yang telah disampaikan di persidangan;

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

**I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memiliki hubungan Hukum dengan Tergugat karena tidak pernah mengadakan perjanjian, maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi cacat Hukum, dan patut ditolak atau setidak-tidaknya gugatan tidak dapat diterima.

(Sesuai dengan Putusan MA RI NO.294/K/Sip/1971, Tanggal 7 Juli 1971)

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak.  
Faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan semua ahli waris lainnya yang terkait dengan Gugatan Penggugat. Sesuai hukum perdata gugatan yang tidak lengkap atau kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. (berdasarkan putusan mahkamah agung RI No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 (Obscuur Libel));



3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tepat sebagaimana dalam Gugatan Penggugat yang mendasarkan Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH), karena Penggugat tidak menyebutkan luas tanah yang dimaksud dan Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli tanah dimaksud (Objek Sengketa) tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan pejabat berwenang yaitu PPAT dan Notaris, dan tidak didukung oleh Akta Authentik;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara;

## II. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang disetujui oleh Tergugat dalam jawaban ini:

1. Bahwa Tergugat tidak mengetahui dan tidak paham Gugatan Penggugat pada angka 1;
2. Bahwa Tergugat tidak tahu secara pasti isi surat yang ditandatangani, karena surat yang ditanda tangan Siti Maonah dan Tergugat yang dimintakan oleh Soetomo dilakukan secara paksa dan tipu muslihat. Bahwa Tergugat tidak mengetahui dan tidak paham tentang biaya balik nama Sertifikat, sesuai Gugatan Penggugat pada angka 2;
3. Bahwa Penggugat tidak mengetahui sejak kapan SPPT beralih nama kepada M. Harijadi sesuai Gugatan Penggugat pada angka 3, apalagi SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan;
4. Bahwa tanah milik Soetomo yang menurut Penggugat tanah tersebut dijual kepada M. Harijadi adalah tidak benar, karena tanah tersebut sampai sekarang masih milik 19 orang ahli waris Ekram B. Kartinah sesuai dengan sertifikat SHM No 4090 atas nama : Titik Gindarsih,...(B-T1)  
Bahwa tentang batas-batas adalah benar;
5. Bahwa bagian warisan milik Kamirah menurut Penggugat diserahkan kepada Siti Maonah adalah tidak benar, yang benar adalah bagian waris milik Kamirah dijual kepada Siti Maonah... (B-T2);
6. Bahwa tanah warisan milik Kamirah diserahkan kepada Siti Maonah adalah tidak benar?;
7. Bahwa Tergugat tidak tahu;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Gugatan Penggugat pada angka 8 Penggugat tidak tahu;
9. Bahwa Gugatan Penggugat pada angka 9 adalah tidak benar, karena Tergugat tidak pernah menguasai tanah seperti dalam Gugatan Penggugat hingga sekarang, akan tetapi Penggugat malah memanfaatkan dengan membuat pagar, dan pemasangan meter PDAM ... (BT-3)
10. Tidak benar dan tidak tepat karena tanah tersebut kosong dan tanah tersebut hingga sekarang masih milik 19 orang sebagai ahli waris yang sah, sebagaimana SHM No. 4091, termasuk ke 3 (tiga) anak Soetomo ... (B-T4)
11. Tidak benar dan tidak tepat, karena tanah tersebut adalah milik 19 orang sebagai ahli waris yang sah dari Ekram B Kartinah, termasuk 3 ( tiga ) orang anak Soetomo, jadi sekarang tidak atas nama Ekram B. Kartinah; SHM Sertifikat No. 4090 ... (B-T5)
12. Tidak benar dan tidak tepat, karena Tergugat tidak memiliki niat untuk menguasai, menikmati, dan tidak menyimpan sertifikat, karena pemegang hak atas tanah tersebut adalah 19 orang ahli waris yang sah dari Ekram B. Kartinah;
13. Bahwa tidak benar dan tidak tepat karena, Sertikat yang baru bukan atas nama Ekram B Kartinah, akan tetapi atas nama : 19 (Sembilan Belas) orang Ahli Waris yang sah, sedangkan Penggugat bukan Ahli Waris;
14. Bahwa benar ada mediasi antara Penggugat dan Tergugat beberapa kali dilaksanakan di Kantor Kelurahan Margomulyo, akan tetapi tidak pernah berhasil, karena kurangnya pihak sehingga tidak pernah ada mufakat;  
Seharusnya dilakukan antara Penggugat dengan mengikut sertakan ke-19 (Sembilan Belas) orang Ahli Waris yang sah yang seharusnya turut Tergugat;  
Bahkan 19 (Sembilan Belas) orang Ahli Waris merasa iba terhadap Penggugat, pernah menawarkan uang sebesar Rp.13.500.000,- (Tiga Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) hingga Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) terhadap Penggugat, namun Penggugat tidak mau menerima;
15. Bahwa tidak benar dan tidak tepat serta tidak terbukti Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena selama ini Tergugat tidak pernah menguasai tanah yang menjadi objek perkara, dan Tergugat tidak terbukti menguasai/membawa/menyimpan dan memanfaatkan tanah seperti dalam Gugatan Penggugat;

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sertifikat SHM No. 4091 yang menyimpan adalah Sdri. Titik Gindarsih salah satu dari 19 orang Ahli Waris yang sah, bahkan bilamana ada keperluan Tergugat harus pinjam kepada Saudara Titik Gindarsih ... B-T6);

Atas dasar dalil dan alasan seperti diatas, Tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan obyek sengketa merupakan milik 19 orang ahli waris Ekram B. Kartinah;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana Majelis Hakim memiliki pendapat lain, Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik pada persidangan selanjutnya, yang uraian lengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik pada persidangan selanjutnya, yang uraian lengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa guna kepentingan pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek tanah yang dipermasalahkan sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 29 Mei 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi surat pernyataan jual beli tanah, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Jual beli tanah dibayar tunai, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi SPPT atas nama M.Harijadi, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi SHM Nomor 226, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan tentang tanah Warisan bagian milik Suparmi alias Bibit diberikan kepada anaknya bernama Soetomo, yang diberi tanda P-5a;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tentang tanah warisan milik Kamirah diserahkan kepada keponakannya yang bernama Siti Maonah, yang diberi tanda P-5b;

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Surat Keterangan setelah tanah diserahkan kepada ahli waris almarhum Ekram B Kartinah, yang diberi tanda P-6;
8. Fotokopi Surat Keterangan kematian, yang diberi tanda P-7;
9. Fotokopi Akta Nikah Penggugat, yang diberi tanda P-8;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) atas nama Ismiyati (Penggugat), yang diberi tanda P-9;
11. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama Ismiyati (Penggugat), yang diberi tanda P-10;
12. Fotokopi surat permohonan Data kepada Kepala BPN/Agraria Ngawi, yang diberi tanda P-11;
13. Fotokopi Surat Tanggapan Kepala BPN/Agraria atas Surat Permohonan Data dari Kuasa Hukum Penggugat, yang diberi tanda P-12;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, yang diberi tanda P-13;
15. Fotokopi Surat Keterangan Suparmi serahkan tanah bagian warisannya kepada Soetomo, yang diberi tanda P-14;
16. Fotokopi Surat pernyataan tidak minta harta peninggalan, yang diberi tanda P-15;
17. Fotokopi Surat Kuasa Menandatangani Penyelesaian Administrasi Pembagian Harta Waris ke PPAT Kantor Kecamatan Ngawi, yang diberi tanda P-16;
18. Hasil cetak foto dari kamera HP, yang diberi tanda P-17

Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-4, P-5a, P-11 dan P-14 berupa fotokopi dari fotokopi tetapi telah dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga menghadirkan Saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Sri Wahyuni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini yaitu masalah jual beli tanah;
  - Bahwa asal usul tanah yang dijual bapak Saksi yang bernama Pak Soetomo kepada M. Harijadi tersebut adalah harta waris Soetomo dari Mbah Ekram B. Kartinah. Sutomo mendapat 1/3 dari luas tanah yang ukurannya sekitar lebar 6 (enam) meter dan panjang 33 (tiga puluh tiga) meter dan dijual ke Pak M.Harijadi;

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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 sebelum menjual tanah tersebut Soetomo meminta persetujuan dari anak-anaknya yaitu Saksi dan adik Saksi yang berada di Jombang dan di Jogjakarta, dan disetujui oleh anak-anak Soetomo tersebut;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 4 Agustus 2001;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual atau tanah yang disengketakan tersebut berada di Lingkungan Kauman, Gg. Mawar, Kelurahan Margomulyo dan batas-batasnya adalah:
  - Selatan : Jalan;
  - Utara : Tanah milik Mbah Kariban dan Abdul Manab (Sekarang Tanah milik Pak Suroyo);
  - Timur : Tanah milik Koesnoen (Ngali Mochtar);
  - Barat : Tanah milik Mbah Doellah Roesdi;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Soetomo kepada Harijadi dengan harga Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah biaya sertifikat;
- Bahwa waktu jual beli tanah tersebut Soetomo sudah bicara sama Penggugat (Ismiyati) apakah tidak langsung disertifikatkan saja dan dijawab oleh Penggugat (Ismiyati) belum ada uang;
- Bahwa tidak ada pemecahan sertifikat, yang ada Tergugat (Bambang Gindrasto) ke tempat Saksi dan ke tempat adik-adik Saksi tujuannya mau memecah petok yaitu disebut antara Soetomo dan Siti Maonah, bukan disebut untuk pemecahan sertifikat;
- Bahwa ternyata yang dipecah sertifikat dan dibuat satu atas nama Titik Gindarsih dan satu lagi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah, termasuk juga Titik Gindarsih sebagai ahli waris dari Mbah Ekram B. Kartinah;
- Bahwa dalam bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan jual beli tanah tanggal 4 Agustus 2001 dan bukti surat P-2 berupa surat perjanjian jual beli tanah Saksi ikut bertanda tangan;
- Bahwa dalam bukti P-6 berupa surat pernyataan pembagian tanah waris Saksi dan Pak Bambang (Tergugat) juga ikut tanda tangan;
- Bahwa Mbah Ekram B. Kartinah yang menyerahkan 1/3 luas bagian tanah tersebut kepada Suparmi adalah ibu dari Suparmi yaitu orang tua dari Soetomo;
- Bahwa Mbah Ekram B. Kartinah memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu Mbah Bibit (Suparmi), Mbah Wiryo dan Mbah Kamirah, semuanya sudah almarhum;

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Anak dari Suparmi ada 2 (dua) orang yaitu Soetomo dan Siti Maonah;
- Bahwa Mbah Ekram B. Kartinah memberi tanah 1/3 luas tanah tersebut kepada Soetomo anak dari Suparmi secara lisan, waktu itu seingat Saksi bahwa Saksi masih SD;
- Bahwa jual beli tanah Soetomo dengan Harijadi tersebut dilakukan di rumah bude Saksi yang bernama Siti Maonah, sedangkan di kelurahan Saksi tidak tahu dan tidak hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proses jual beli tersebut ditindaklanjuti sampai dikeluarkannya akte jual beli;
- Bahwa Saksi juga tahu ahli waris Pak Wiryo dan Kamirah, Mbah Kamirah mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu: 1. Musrifah, 2. Musringah dan 3. Muslich. Anaknya Mbah Wiryo Sumarto yang Saksi tahu hanya Bude Sri dan Bude Sini;
- Bahwa anaknya dari Siti Maonah ada 8 (delapan) orang yaitu Titik, Bambang (Tergugat), Eti, Wiwik, Nunuk, Ningdyah, Edi dan Anung;
- Bahwa Mbah Ekram sudah membagi-bagi tanah kepada anak-anaknya tersebut;
- Bahwa tanah Kamirah tersebut dibeli oleh Bude Siti Maonah sehingga tanahnya menjadi 2/3;
- Bahwa tanaman mangga dan tanaman buah Mentega yang ada di tanah sengketa tersebut sudah ada sejak Saksi kecil;
- Bahwa rumah yang ada di samping tanah sengketa tersebut adalah rumah bude Siti Maonah yang dibeli dari Kamirah;
- Bahwa hubungan Soetomo dengan Tergugat (Bambang) adalah om;
- Bahwa Soetomo mendapat warisan dari Suparmi (ibunya);
- Bahwa tanah yang berasal dari Ekram yang berada di Lingkungan Kauman tersebut dibagi oleh Suparmi dan Kamirah, sedangkan bagian dari Wiryo Saksi tidak tahu, ada di tempat lain;
- Bahwa waktu jual beli tanah di rumah Siti Maonah pak lurah datang namanya Pak Agus;
- bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris, hanya pernah dikirim melalui WA;
- Bahwa silsilah sebagaimana dalam bukti surat yang diajukan Tergugat tersebut benar;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang merawat dan membersihkan tanah sengketa saat ini;

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### 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 meteran PDAM yang ada di atas tanah objek sengketa tersebut adalah milik Bude Siti Maonah, sedangkan tandon air tersebut tidak tahu milik siapa;
- Bahwa Suparmi sudah membagikan tanah waris kepada anak-anaknya; Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;
- 2. Ninik Setyaningsih, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini yaitu permasalahan jual beli tanah;
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kauman sejak tanggal 7 Mei 1983 setelah menikah dan ikut dengan suami Saksi;
  - Bahwa tanah yang disengketakan berdekatan dengan rumah Saksi yaitu berada di depan rumah Saksi;
  - Bahwa Saksi tahu jual beli tanah dari Pak Soetomo kepada Pak Harijadi pada tahun 2001 dan Saksi menyaksikan dan tanda tangan dalam surat pernyataan jual belinya;
  - Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan di rumah Bu Siti Maonah;
  - Bahwa jual beli tersebut tidak dilakukan di kelurahan akan tetapi Pak Lurah yang datang;
  - Bahwa yang hadir pada waktu jual beli tanah di rumah Bu Siti Maonah yaitu Pak Lurah, Pak Harijadi, Bu Ismiyati (Penggugat), Pak Soetomo dan Pak Bambang (Tergugat);
  - Bahwa waktu jual beli tersebut Pak Lurah ada tanda tangan dan Pak Bambang (Tergugat) juga tanda tangan waktu jual beli tanah tersebut;
  - Bahwa harga jual tanah tersebut adalah Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), kalau pembayarannya Saksi tidak tahu;
  - Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu:
    - Sebelah Timur : Selokan;
    - Sebelah Utara : Pak Muh Suroyo;
    - Sebelah Barat : Hadi Suwito;
    - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Bahwa dalam bukti surat P-13 mengenai Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut, Saksi dan Pak Bambang ikut tanda tangan;
  - Bahwa hubungan antara Pak Soetomo dengan Bu Siti Maonah yaitu Bu Siti Maonah adalah kakak Kandung Pak Soetomo;
  - Bahwa sekarang ini Pak Harijadi sudah meninggal dunia;

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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 Bu Ismiyati (Penggugat) rumahnya ada di belakang tanah sengketa;
- Bahwa yang mengelola tanah sengketa sekarang ini adalah Bu Ismiyati (Penggugat) dan yang membuat pagar juga Bu Ismiyati (Penggugat), kemudian anak Saksi merawat dan menanami tanah tersebut, setelah minta izin ke Penggugat, istri dari Pak Harijadi;
- Bahwa mengenai meteran PDAM yang ada di tanah tersebut, dulu rumah tersebut rumah Pak Soetomo jadi meteran PDAM yang Saksi tahu milik Pak Soetomo dan sekarang meteran PDAM tersebut mengalir ke rumah Bu Ismiyati (Penggugat);
- Bahwa setahu Saksi asal usul tanah objek sengketa tersebut adalah tanahnya dari orang tua Pak Soetomo dan Bu Siti Maonah;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perbedaan harga tanah di surat bukti P-13 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan di surat bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, pada waktu tanda tangan Saksi tidak membaca mengenai harga tanah tersebut, yang Saksi tahu harganya Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai sertifikat tanah yang diperjualbelikan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

3. Pagi Ruswanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini yaitu permasalahan jual beli tanah;
- Bahwa tugas Saksi sebagai Kasi Pemerintahan di Kelurahan Margomulyo adalah mendampingi Pak Lurah;
- Bahwa dulu Saksi bekerja sebagai di staf di Kelurahan Margomulyo Kecamatan/Kabupaten Ngawi, yaitu sebagai Kasi Pemerintahan, tetapi sekarang sudah pensiun;
- Bahwa yang Saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini adalah Saksi pernah disuruh oleh pak lurah Agus Sumanoro untuk membuat Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dari Pak Soetomo kepada Pak Harijadi dan tanah yang dijual tersebut 1/3 dari luas tanah dalam sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu waktu jual beli tanah tersebut, Saksi hanya mengetik saja;

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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 waktu jual beli tanah tersebut Saksi sebagai pegawai kelurahan tidak menjadi Saksi dan tidak tanda tangan di surat jual beli karena tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah bersertifikat, Saksi hanya mendampingi Pak Lurah;
- Bahwa yang tanda tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut yang Saksi ketahui hanya Pak Bambang (Tergugat) yang lain Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah objek sengketa tersebut hanya bayangan saja, tetapi yang dijual hanya sepertiga, sisa dua pertiga;
- Bahwa luas tanah tersebut setahu Saksi sekitar 500an meter persegi dan kejadian jual beli tersebut tahun 2001;
- Bahwa kalau Jual beli tanah sudah yang bersertifikat harus dipecah dulu sertifikatnya;
- Bahwa sewaktu akan dilakukan jual beli tanah, Saksi sudah sarankan untuk memecah sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Pak Harijadi sebagai pembeli tanah tersebut tidak sekalian memecah sertifikat tanah tersebut alasannya adalah belum ada biayanya;
- Bahwa sertifikat tanah yang diperjualbelikan tersebut atas nama Ekram B. Kartinah;
- Bahwa di kantor desa kalau ada yang jual beli tanah yang sudah bersertifikat tidak ada perubahan dalam buku letter C Desa, karena kalau sudah bersertifikat itu wewenang kantor pertanahan;
- Bahwa pada waktu pengajuan sertifikat tanah tersebut tahun 2017 Saksi sudah purna dari kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan apa-apa dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu tidak silsilah keluarga Mbah Ekram B. Kartinah;
- Bahwa waktu jual beli tanah tersebut yang hadir hanya Pak Bambang (Tergugat) dan Bu Ismiyati (Penggugat) di kelurahan dan Saksi hanya mendampingi Pak Lurah;
- Bahwa yang Saksi tahu jual beli tanah tersebut dilakukan di kelurahan saja;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

4. Salimoel Amin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses pensertifikatan tanah atas nama Soetomo, yang Saksi tahu hanya pengukuran tanah;
- Bahwa pada waktu pengukuran tanah tersebut Saksi diundang oleh keluarga Pak Bambang Gindrasto (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu pensertifikatan tanah tersebut atas nama siapa;
- Bahwa asal usul tanah Ismiyati (Penggugat) adalah dari Pak Soetomo yang dibeli oleh Pak Harijadi dan Saksi mengetahui hal tersebut dari masyarakat atau tetangga;
- Bahwa setahu Saksi tanah sebelah Barat adalah tanah milik Ismiyati (Penggugat) dan sebelah Timur tanah milik Siti Maonah dan sekarang setelah terjadinya perkara ini Saksi baru mendengar bahwa tanah sebelah Barat yang dari Soetomo bukan disertifikatkan atas nama Harijadi akan tetapi atas nama ahli waris 19 (sembilan belas) orang;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut, adalah:
  - Barat : Tanah milik Hadi Suwito
  - Selatan : Jalan (Gang Mawar)
  - Timur : Tanah milik Siti Maonah;
  - Utara : Tanah milik Suroyo;
- Bahwa kapasitas Saksi diundang pada saat pengukuran tanah tersebut adalah sebagai Ketua RT Gang Mawar RT.03 RW.04;
- Bahwa waktu pengukuran tanah tersebut yang hadir diantaranya kepala kelurahan, Pak Bambang Gindrasto, Titik Gindarsih dan keluarganya;
- Bahwa waktu pengukuran tanah tersebut dari keluarga Pak Soetomo tidak ada yang hadir;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai ketua RT sebanyak tiga periode yang pertama tahun 2009 dan yang terakhirnya pada tahun 2017;
- Bahwa warga di Gang Mawar sudah tahu kalau tanah milik Soetomo tersebut dijual kepada Harijadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli tanah tersebut, pada saat itu Saksi belum menjadi ketua RT, Saksi hanya mendengarnya;
- Bahwa Saksi diundang oleh keluarga Pak Bambang Gindrasto dalam rangka pengukuran tanah, saat itu tanah tersebut diukur seluruhnya;
- Bahwa Saksi hanya menyaksikan pengukuran tanah tersebut, tetapi tidak ikut tanda tangan dan saat dilakukan pengukuran tersebut tidak ada pihak yang protes;
- Bahwa Saksi kenal dengan Soetomo, hubungan Soetomo dengan Siti Maonah adalah Soetomo adiknya Siti Maonah, dan hubungan Soetomo

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### Disclaimer

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



dengan Harijadi (suami dari Ismiyati) adalah selaku penjual dan pembeli tanah;

- Bahwa hubungan Titik Gindarsih, Bambang Gindrasto dengan Soetomo adalah bahwa Titik Gindarsih dan Bambang Gindrasto adalah keponakan dari Soetomo;
- Bahwa Soetomo mempunyai anak 3 (tiga) orang, yang Saksi tahu adalah anak yang pertama bernama Sri Wahyuni, tempat tinggalnya setahu Saksi tidak di Ngawi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hanya mendengar 19 (sembilan belas) ahli waris dari Ekram tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai asal usul tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses pengalihan tanah tersebut kepada Titik Gindarsih;
- Bahwa tempat tinggal Saksi berada di sebelah Soetomo, selisih satu rumah;
- Bahwa yang melakukan pengukuran tanah tersebut adalah pihak BPN dan Kelurahan Margomulyo, dan saat itu Saksi hadir di tempat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa sewaktu Saksi menjadi ketua RT, Ismiyati pernah datang kepada Saksi setelah pengukuran tanah dan mengatakan kenapa tidak mengikutkannya dalam pengukuran, dan Saksi mengatakan Saksi kira dia sudah ikut bersama-sama;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

5. Waras Rahardjo Darmo Soeroso, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai kepala kelurahan Margomulyo sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 1998, dan Saksi sudah pensiun tahun 2019;
- Bahwa sewaktu menjabat sebagai lurah ada pihak yang meminta dibuat surat pernyataan terkait dengan mendapat harta waris, yaitu permintaan ahli waris dari Pak Wiryo Sumarto yang bernama Warsini, Hajah Sri Asmi dan Sutar datang ke kantor kelurahan dan menyatakan bahwa ketiga orang tersebut tidak meminta harta peninggalan atau warisan dan setuju menyerahkannya kepada Siti Maonah dan Soetomo;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ada bertanda tangan dalam bukti P-14, P-15 dan P-16 yang diajukan pihak Penggugat tersebut. Surat tersebut ada didaftar di kelurahan tetapi sampai sekarang belum diteruskan oleh pihaknya tersebut ke kecamatan sehingga belum ditandatangani camat;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalahnya sehingga surat tersebut sampai sekarang tidak diteruskan ke PPAT;
- Bahwa ketika surat pernyataan tersebut dibuat tidak ada permohonan dari pihak keluarga kepada Saksi agar surat tersebut dindaklanjuti;
- Bahwa pada saat pembuatan Surat Kuasa oleh para pihak tersebut tidak ada saksinya hanya ada lurah dengan anak-anaknya Pak Wiryo Sumarto;
- Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut yang memberikan tanah kepada Soetomo dan Siti Maonah adalah ahli waris dari Pak Wiryo Sumarto, dan tanah yang diberikan adalah hak dari ketiga orang tersebut;
- Bahwa Saksi saat itu ada menanyakan mengenai tanahnya dan pewarisnya, tetapi saat itu tidak ada dikasih surat tanahnya, hanya ada catatan dan nomor petok saja dan saat itu tidak ada Saksi yang tahu;
- Bahwa setahu Saksi hubungan Soetomo dengan Siti Maonah adalah saudara kandung. Soetomo dan Siti Maonah adalah anak dari Suparmi;
- Bahwa Warsini, Hajah Sri Asmi dan Sutar adalah ahli waris dari Wiryo Sumarto, tetapi Saksi tidak tahu anak-anak dari Warsini, Sri Asmi dan Sutar;
- Bahwa tanah yang diwariskan kepada Soetomo dan Siti Maonah tersebut berada di Kauman;
- Bahwa Surat pernyataan penyerahan (P-15) ada Saksi tanda tangan bersama dengan ahli waris Wiryo Sumarto, dan tidak ada saksi;
- Bahwa saat surat pernyataan tersebut dibuat dan ditandatangani ketiganya tidak menghadap di hadapan PPAT dan Saksi tidak tahu kenapa Pak Camat tidak tanda tangan surat tersebut;
- Bahwa yang membuat Surat Pernyataan dan Surat Kuasa tersebut adalah pihak yang bersangkutan;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah antara Soetomo dengan Harijadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pemecahan sertifikat tanah yang dipermasalahkan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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 19



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Drs. H. Kaseri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah antara Soetomo dengan Harijadi secara umum, tetapi secara otentik tidak tahu;
- Bahwa selaku tetangga, setahu Saksi asal usul tanah tersebut adalah dari Soetomo dibeli Harijadi tetapi Saksi tidak tahu kapan pembeliannya;
- Bahwa Saksi tinggal di Gang Mawar, rumah Saksi dengan tanah yang disengketakan jaraknya sekitar 50 sampai 100 meter;
- Bahwa setelah jual beli tanah Saksi tidak tahu lagi masalah pensertifikatan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut disengketakan sewaktu tim dari pengadilan datang untuk melihat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu silsilah keluarga para pihak yang terkait tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Soetomo, Soetomo adalah saudara kandung dari Siti Maonah, sedangkan Bambang Gindrasto (Tergugat) adalah anak dari Siti Maonah;
- Bahwa hubungan Harijadi dengan Ismiyati (Penggugat) adalah suami istri;
- Bahwa di tanah sengketa tersebut ada tanamannya buah Mentega;
- Bahwa sekarang ini yang mengelola tanah sengketa adalah Ismiyati Istri dari almarhum Harijadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai sertifikat tanah tersebut dan juga pengukuran tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat ke persidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) SHM No. 4091, yang diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Bukti Kwitansi Jual Beli Tanah, yang diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan ahli waris, yang diberi tanda T-3;
4. Asli dari kamera print out printer foto pembuatan pagar dan pemasangan meter PDAM, Kemudian diberi tanda T-4;
5. Fotokopi silsilah Keluarga Ekram B. Kartinah, yang diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan pinjam sertifikat, yang diberi tanda T-6;

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Asli foto ketika ahli waris dan Tergugat musyawarah di Kantor Kelurahan Margomulyo, yang diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris, kemudian diberi tanda T-8;
9. Hasil cetak foto Sri Wahyuni dan Endah Suhartati anak Soetomo, cucu Suparmi, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-9;
10. Hasil cetak foto Sri Mulyandari anak Soetomo, cucu Suparmi, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah dan Sutar anak Wiryo Sumarto, cucu Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-10;
11. Hasil cetak foto Sri Asmi Anak Wiryo Sumarto, cucu Ekram B. Kartinah dan Rochayati Handayani anak Warsini, cucu Wiryo Sumarto, cicit dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-11;
12. Hasil cetak foto Sigit Tri Handoyo cucu Wiryo Sumarto, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah dan Rohani Sri Handayani anak Warsini, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-12;

Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T-3 dan T-5 berupa fotokopi dari fotokopi, tetapi bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup, sehingga bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Tergugat juga menghadirkan Saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Hadi Suyanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengenal Siti Maonah dan Soetomo, mereka adalah kakak beradik, anak dari almarhum Suparmi dan Suparmi adalah anak dari Mbah Ekram. Saksi kenal dengan Soetomo sejak masih muda;
  - Bahwa setahu Saksi masalah para pihak sehingga mengajukan gugatan ini ada kaitannya dengan masalah warisan yang ada di Desa Kauman sebelah Barat Mesjid Agung Ngawi;
  - Bahwa Saksi tahu sendiri tanah sengketa tersebut yaitu berupa tanah dan tempat tinggal;
  - Bahwa anak dari Soetomo ada 3 (tiga) orang, waktu itu masih muda, yang Saksi tahu namanya hanya satu orang yaitu Sri Wahyuni. Saksi pernah ketemu dengan Soetomo, waktu di Kauman Saksi sering main ke rumah

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

Pak Soetomo karena Pak Soetomo pelatih pencak silat, sekarang Soetomo sudah almarhum tetapi tidak tahu kapan meninggalnya;

- Bahwa Mbah Ekram mempunyai anak 3 (tiga) orang yaitu Wiryono Sumarto, Suparmi dan Kamirah;
- Bahwa Siti Maonah mempunyai anak 8 (delapan) orang yang Saksi tahu hanya nama panggilannya saja yaitu: Titik Gindarsih, Bambang Gindrasto, Hety, Wiwik, Nunuk, Nur, Edi (alm) dan Anung;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Jakarta sejak tahun 1990, dulu sebelum tahun 1990 Saksi bertempat tinggal di Desa Mulyorejo Karangtengah Kota, Saksi tidak pernah bertempat tinggal di Kauman;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Soetomo pernah menjual tanah kepada seseorang;
- Bahwa terkait tanah warisan tersebut, setahu Saksi bahwa tanah Suparmi diberikan kepada ahli warisnya, yaitu kepada Siti Maonah dan Pak Soetomo;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah bagian Soetomo disertifikatkan menjadi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat induk yang dari Ekram telah dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat, dan yang Saksi tahu satunya atas nama Titik Gindarsih dan yang satunya Saksi kurang jelas;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang mempunyai ide atau gagasan untuk memecah sertifikat tersebut dan Saksi tidak tahu kapan sertifikat induk tersebut dipecah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pernyataan ahli waris sehubungan masalah tanah ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat bukti surat T-5 mengenai silsilah tersebut, tetapi Saksi tahu mengenai silsilah dari Siti Maonah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

2. Aris Budiono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Soetomo. Soetomo mempunyai anak 3 (tiga) orang, yang pertama namanya Sri, lalu yang kedua namanya Dari dan yang ketiga lupa namanya. Saksi juga kenal Siti Maonah yaitu ibu mertua Saksi;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah tanah waris dari Mbah Ekram dan Saksi pernah melihat lokasinya di Kauman;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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 batas-batasnya tanah tersebut adalah:
  - Selatan : Jalan;
  - Timur : Tanah Titik Gindarsih;
  - Barat : Tanah milik Pak Hadi;
  - Utara : Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah ahli waris dari Mbah Ekram;
- Bahwa Pak Soetomo adalah ahli waris dari Suparmi. Saksi tidak pernah ketemu dengan Suparmi, hanya mendengar namanya saja;
- Bahwa tanah sengketa tersebut sudah dibagi waris. Tanah Suparmi dibagi kepada Pak Soetomo dan Siti Maonah, tetapi Saksi tidak tahu kapan pembagiannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang dipermasalahkan tersebut, Saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut milik Soetomo atau milik Siti Maonah;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Pak Soetomo sudah dijual atau tidak, sedangkan tanah milik Bu Siti Maonah tidak dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemecahan sertifikat induk tanah tersebut dan itu bagian siapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa Istri Saksi namanya G. Marsuti Ningdyah panggilannya Nunuk anak kelima dari Bu Siti Maonah;
- Bahwa suami dari Siti Maonah namanya Pak Gisran, tetapi Saksi tidak tahu istri dari Soetomo;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang surat pernyataan ahli waris dan juga tidak tahu tentang jual beli tanah dari Soetomo kepada Harijadi;
- Bahwa setelah menikah Saksi tinggal di Kauman selama 1 (satu) bulan, sesudah itu pindah ke Desa Padas;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

3. Danang Eko Listyawan, S.T., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di kantor Kecamatan Ngawi sebagai pembantu Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS);
- Bahwa Saksi selaku pembantu Pejabat Pembuat Akta Sementara bukan PNS akan tetapi penunjuk dari camat, tugasnya membantu camat seperti untuk memproses balik nama sertifikat;
- Bahwa Saksi tahu mengenai proses pembagian hak waris dari keluarga Ekram dan pada waktu tanda tangan waris Saksi ikut menyaksikan,

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

dimana penandatanganannya dilakukan di kantor Kelurahan Margomulyo;

- Bahwa Saksi tahu proses pembuatan Sertifikat Nomor 4091 atas tanah tersebut dan Saksi yang memprosesnya;
- Bahwa warisan Pak Ekram yang Sertifikat No. 4091 tersebut awalnya dari sertifikat Induk atas nama almarhum, karena atas nama yang mempunyai sertifikat tersebut sudah meninggal jadi prosesnya harus ada surat pernyataan ahli waris dari ahli waris yang 19 (sembilan belas) tersebut;
- Bahwa dari 19 (sembilan belas) ahli waris tersebut yang Saksi ketahui hanya pemohonnya yaitu Pak Bambang Gindrasto;
- Bahwa waktu tanda tangan di kantor Kelurahan Margomulyo ahli waris yang hadir ada 11 (sebelas) orang tetapi sudah lupa namanya, yang lainnya tidak hadir karena kesibukan;
- Bahwa untuk proses sertifikat maka ahli waris harus hadir dan tanda tangan, seandainya ahli waris tidak hadir maka petugas kelurahan menemui ahli waris yang tidak hadir untuk tanda tangan;
- Bahwa dalam surat pernyataan ahli waris tersebut, anak dari Pak Soetomo juga ada tanda tangan;
- Bahwa persyaratan untuk pembuatan Sertifikat Nomor 4091 tersebut sudah benar;
- Bahwa pada saat penandatanganan di kantor kelurahan, ahli waris tidak bisa hadir berbarengan, maka sisanya dari kelurahan atau keluarga ahli waris ditugasi untuk meminta tanda tangan ahli waris lainnya tersebut;
- Bahwa ahli waris yang 11 (sebelas) orang tersebut hadirnya tidak bersamaan, hadir bergantian;
- Bahwa setahu Saksi dalam pemecahan Sertifikat tersebut, yang mengurus semuanya adalah kelurahan, Saksi hanya diundang saja, jadi semua yang menanyakan pak lurah;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu satu atas nama salah satu ahli waris yaitu Titik Gindarsih dan yang satu lagi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris;
- Bahwa sertifikat tersebut tidak ada atas nama Soetomo, dan saat itu tidak ada pengajuan atas nama Soetomo;
- Bahwa dalam pemecahan sertifikat tersebut ada pengajuan lagi atas nama Titik Gindarsih, seorang ahli waris, dan itu disetujui oleh 19 (sembilan belas) orang ahli waris tersebut;

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk poses peralihan hak waris harus mengajukan persyaratan lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Pak Soetomo dijual atau tidak dan Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah yang dilakukan di kelurahan;
- Bahwa yang mengajukan pemecahan sertifikat tersebut adalah pihak ahli waris, yang membawa yaitu pemohon Bambang Gindrasto dan untuk pemecahan yang satu lagi hadir Titik Gindarsih;
- Bahwa Saksi lupa luas tanah tersebut, yang Saksi ingat 2 (dua) bidang tersebut untuk bagian sebelah timur lebih besar dari sebelah barat. Dan untuk batas-batasnya Saksi tidak tahu, yang tahu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Bahwa persyaratan pengajuan pemecahan sertifikat yang disetujui oleh 19 (sembilan belas) ahli waris tersebut adalah berupa Surat Pernyataan Ahli waris, sedangkan pemecahan untuk yang atas nama satu orang ahli waris pengajuannya ada akta pembagian hak bersama;
- Bahwa surat pernyataan ahli waris tersebut ada dan telah dicatat dalam buku Register Kecamatan Ngawi yang sekarang jadi bukti Tergugat;
- Bahwa waktu pengukuran tanah harus ada tetangga kanan kiri yang menyaksikan dan harus ada ahli warisnya;
- Bahwa kalau ada seseorang yang akan balik nama sertifikat ke orang lain maka ketentuannya adalah kalau yang punya sertifikat masih hidup bisa langsung diproses atas nama pemohon, kalau yang mempunyai sertifikat sudah meninggal harus ada surat pernyataan ahli waris. Kalau surat pernyataan ahli waris tidak ada maka akan ditolak oleh BPN;
- Bahwa surat pernyataan ahli waris harus ditandatangani oleh semua ahli waris, untuk itu kelurahan meminta pihak kelurahan atau keluarga mendatangkan ahli waris yang tidak hadir, kalau ahli waris tersebut lepas dari WNI baru boleh tidak hadir;
- Bahwa yang mengajukan permohonan balik nama sertifikat saat itu adalah ahli waris, yang hadir saat itu Pak Bambang. Kemudian sudah melengkapi syarat-syarat yang ditentukan termasuk surat pernyataan ahli waris;
- Bahwa proses yang dilakukan waktu itu adalah yang pertama balik nama waris dari sertifikat induk, lalu kemudian ada pemecahan menjadi 2 (dua) sertifikat tersebut. Satu atas nama Titik Gindarsih dan satu lagi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris;

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### 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 proses untuk pengalihan menjadi atas nama pribadi satu ahli waris tersebut ada akta pembagian hak bersama dan juga ditandatangani semua ahli waris;
- Bahwa Saksi ikut memprosesnya sampai untuk proses balik nama saja;
- Bahwa pengajuan pemecahan sertifikat tersebut inisiatifnya dari pribadi ahli waris sendiri;
- Bahwa pada waktu tanda tangan tersebut ahli waris tidak ada paksaan dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat dan surat pernyataan ahli waris yang diajukan Tergugat di persidangan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat karena tidak pernah mengadakan perjanjian, maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi cacat Hukum, dan patut ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

Menanggapi eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa meskipun antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah mengadakan perjanjian, namun dalam gugatan ini adalah sehubungan karena Penggugat merasa bahwa haknya atas tanah objek sengketa telah dilanggar secara melawan hukum oleh Tergugat sebagaimana terurai dalam gugatan, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban, replik serta duplik yang telah diajukan di persidangan, maka dari rangkaian peristiwa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tersebut terdapat adanya hubungan atau peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan tanah objek sengketa, yaitu apakah benar telah terjadi perbuatan melawan hukum sehubungan dengan kepemilikan atau penguasaan tanah objek sengketa, sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak lainnya. Dengan demikian diajukannya gugatan ini oleh Penggugat kepada Tergugat adalah mempunyai dasar dan alasan yang cukup, yang selanjutnya akan dibuktikan di persidangan. Dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak;

Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan semua ahli waris lainnya yang terkait dengan gugatan Penggugat. Sesuai hukum perdata gugatan yang tidak lengkap atau kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menanggapi eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa hal tersebut adalah penerapan yang sempit ini, dan sangat merugikan pihak Penggugat yang berusaha menggugat terhadap haknya, dan tidak mudah bagi Penggugat untuk mengetahui berapa ahli waris yang ditinggalkan seorang pewaris, sehingga dalam penerapannya sebagaimana juga dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, maka tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat, cukup satu orang saja. Sehingga eksepsi tersebut harus ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat tersebut di atas, maka dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat kepada Tergugat yang juga merupakan salah seorang ahli waris dari Ekram B. Kartinah, dengan alasan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Tergugat sehubungan dengan tanah objek sengketa yang asal-usulnya berasal dari harta warisan Ekram B. Kartinah, maka hal tersebut tidak menyebabkan gugatan kurang pihak, hal tersebut tidak akan menyebabkan terhalangnya penyelesaian perkara antara Penggugat dengan Tergugat dan ahli waris lainnya serta tidak pula merugikan Tergugat dan ahli waris lainnya dalam melakukan pembelaannya atas perkara tersebut. Tuntutan pengembalian objek sengketa dari tangan pihak ketiga yang bersama-sama sebagai ahli waris atas bundel harta warisan, tidak harus mengajukan semua ahli waris



tersebut sebagai pihak Tergugat, tetapi dapat mengajukan gugatan kepada salah satu atau beberapa ahli waris, sehingga meskipun pihak Penggugat tidak mengetahui dengan pasti berapa orang ahli waris, maka tidak menjadi halangan untuk mengajukan gugatan dengan cara menarik ahli waris yang diketahui saja, dan kelengkapan pihak dalam gugatan tersebut sudah memenuhi syarat. Dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tepat sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang mendasarkan Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH), karena Penggugat tidak menyebutkan luas tanah yang dimaksud dan Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli objek sengketa tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan pejabat berwenang yaitu PPAT dan Notaris, dan tidak didukung oleh akta autentik;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa eksepsi Tergugat tersebut sudah masuk ranah jawaban dalam pokok perkara, maka sudah selayaknya dan sepatutnya eksepsi tersebut ditolak atau dikesampingkan

Menimbang, bahwa setelah memcermati gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan jawaban Tergugat, pada dasarnya bahwa gugatan Penggugat sudah menguraikan dengan cukup jelas dasar gugatannya, posita gugatan sudah menguraikan mengenai hal-hal yang mendasari diajukannya gugatan, kemudian antara posita dan petitum gugatan juga sudah saling bersesuaian dan saling mendukung. Penguraian objek tanah yang dipermasalahkan yang dalam hal ini sudah bersertifikat, yaitu dengan menyebutkan batas-batas tanah dan nomor sertifikat tanah yang bersangkutan adalah sudah cukup jelas dan lengkap. Sedangkan mengenai sah tidaknya jual beli tersebut sudah masuk ke dalam materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan. Dengan demikian eksepsi tersebut juga tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat dinyatakan ditolak;

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai secara tidak sah tanah warisan bagian milik almarhum Soetomo yang sudah dijual kepada almarhum M. Harijadi yang merupakan suami Penggugat (Ismiyati) dan berusaha memecah sertifikat tanah tersebut atas nama pihak lain, dan bukan atas nama Penggugat selaku ahli waris dari almarhum M. Harijadi, serta melakukan pengingkaran terhadap jual beli tanah yang dilakukan Soetomo dengan M. Harijadi tersebut, sehingga perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat selaku ahli waris dari almarhum M. Harijadi sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat membantah dan menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang menurut Penggugat sebagai tanah milik Soetomo dan dijual kepada M. Harijadi adalah tidak benar, karena tanah tersebut sampai sekarang masih milik dan atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah sebagaimana SHM Nomor 4091, termasuk didalamnya ketiga anak dari Soetomo, sehingga Tergugat tidak pernah menguasai tanah seperti dalam gugatan Penggugat, akan tetapi Penggugat malah memanfaatkan dengan membuat pagar, dengan demikian Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan gugatan, jawaban, replik serta duplik yang telah diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, maka masalah pokok gugatan Penggugat adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah hak milik Penggugat dengan mengingkari jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi dan memecah sertifikat tanah tersebut atas nama pihak lain, sehingga menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil gugatan tersebut, maka Penggugat mempunyai beban pembuktian untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, dengan menguasai tanah hak milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat, demikian juga Tergugat berhak mengajukan bukti-bukti untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya;

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

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah darat yang terletak di Lingkungan Kauman, Gang Mawar, RT.004 RW.004 Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi;

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut telah bersertifikat dengan sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah tersebut telah dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut yaitu:
  - Utara : Tanah milik Moh. Suroyo;
  - Timur : Tanah milik Titik Gindarsih;
  - Selatan : Jalan (Gang Mawar);
  - Barat : Tanah milik Hadi Suwito;
- Bahwa tanah objek sengketa saat ini dalam keadaan kosong dan terdapat beberapa tanaman dan pohon di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah objek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat, sehingga menyebabkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perihal perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat tersebut, diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

Bahwa yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum antara lain adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah benar telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan menguasai tanah

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

hak milik Penggugat yang menjadi objek sengketa, maka harus dibuktikan terlebih dahulu mengenai kepemilikan dari tanah objek sengketa, yaitu dalam hal ini apakah jual beli tanah sebagai dasar kepemilikan atau penguasaan dari pihak Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut sah secara hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-17 dan 6 (enam) orang saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu berupa fotokopi surat pernyataan jual beli tanah, yang diberi tanda P-1, fotokopi Surat Pernyataan Jual beli tanah dibayar tunai, yang diberi tanda P-2, fotokopi SPPT atas nama M.Harijadi, yang diberi tanda P-3, fotokopi SHM Nomor 226, yang diberi tanda P-4, fotokopi Surat Keterangan tentang tanah Warisan bagian milik Suparmi alias Bibit diberikan kepada anaknya bernama Soetomo, yang diberi tanda P-5a, fotokopi Surat Pernyataan tentang tanah warisan milik Kamirah diserahkan kepada keponakannya yang bernama Siti Maonah, yang diberi tanda P-5b, fotokopi Surat Keterangan setelah tanah diserahkan kepada ahli waris almarhum Ekram B Kartinah, yang diberi tanda P-6, fotokopi Surat Keterangan kematian, yang diberi tanda P-7, fotokopi Akta Nikah Penggugat, yang diberi tanda P-8, fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) atas nama Ismiyati (Penggugat), yang diberi tanda P-9, fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama Ismiyati (Penggugat), yang diberi tanda P-10, fotokopi surat permohonan Data kepada Kepala BPN/Agraria Ngawi, yang diberi tanda P-11, fotokopi Surat Tanggapan Kepala BPN/Agraria atas Surat Permohonan Data dari Kuasa Hukum Penggugat, yang diberi tanda P-12, fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, yang diberi tanda P-13, fotokopi Surat Keterangan Suparmi serahkan tanah bagian warisannya kepada Soetomo, yang diberi tanda P-14, fotokopi Surat pernyataan tidak minta harta peninggalan, yang diberi tanda P-15, fotokopi Surat Kuasa Menandatangani Penyelesaian Administrasi Pembagian Harta Waris ke PPAT Kantor Kecamatan Ngawi, yang diberi tanda P-16 dan hasil cetak foto dari kamera HP, yang diberi tanda P-17;

Kemudian Saksi yang diajukan Penggugat yaitu Saksi Sri Wahyuni pada pokoknya menerangkan bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi, dimana tanah milik Soetomo yang berasal dari warisan Mbah Ekram B. Kartinah melalui ibunya yang bernama Suparmi, telah dijual kepada M. Harijadi, dan Saksi ikut tanda tangan dalam surat pernyataan jual belinya, jual belinya dilakukan di rumah Siti Maonah, tetapi tanah tersebut yang menjadi objek sengketa ternyata

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

sertifikatnya sudah dipecah, tetapi dipecah atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah dan satu lagi atas nama Titik Gindarsih, bukan atas nama pihak pembelinya. Saksi Ninik Setyaningsih juga menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut dijual oleh Soetomo kepada M. Harijadi pada tahun 2001 dengan harga Rp.13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), Saksi dan juga Tergugat ikut tanda tangan dalam surat pernyataan jual belinya. Kemudian Saksi Pagi Ruswanto pada pokoknya menerangkan pada tahun 2001 di kantor Kelurahan Margomulyo pernah membuat surat pernyataan jual beli tanah dari Soetomo kepada M. Harijadi. Selanjutnya Saksi Salimoel Amien menerangkan mengetahui mengenai pengukuran tanah objek sengketa yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kelurahan Margomulyo. Setahu Saksi bahwa tanah tersebut adalah milik Ismiyati yang dibeli oleh suaminya yang bernama M. Harijadi dari Soetomo, tetapi kemudian disertifikatkan bukan atas nama M. Harijadi. Selanjutnya Saksi Waras Rahardjo Darmo Soeroso menerangkan bahwa Saksi di kantor Kelurahan Margomulyo pernah membuat surat pernyataan tidak meminta harta warisan dan surat kuasa atas permintaan dari Warsini, Sri Asmi dan Sutar yang tidak meminta warisan dan menyerahkannya kepada Siti Maonah dan Soetomo, tetapi sampai sekarang surat tersebut tidak diteruskan ke kecamatan sehingga belum ditandatangani oleh camat. Selanjutnya Saksi Drs. H. Kaseri menerangkan mengetahui dari masyarakat atau tetangga bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah Soetomo tersebut sudah dibeli oleh M. Harijadi yang merupakan suami dari Ismiyati (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut diketahui bahwa tanah objek sengketa tersebut terletak di Lingkungan Kauman, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi. Tanah tersebut dulunya berasal dari Ekram B. Kartinah dengan sertifikat induk Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah. Kemudian sebagian tanah tersebut turun atau diberikan kepada Soetomo selaku ahli waris dari Ekram B. Kartinah melalui ibu Soetomo yang bernama Suparmi dan selanjutnya Soetomo menjual tanah tersebut kepada M. Harijadi pada tahun 2001 dengan jual beli yang dilakukan di rumah Siti Maonah dan di Kelurahan Margomulyo. Kemudian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tanah tersebut telah terbit atas nama Hariyadi. Kemudian sebagian dari tanah dalam sertifikat induk tersebut yang merupakan milik Kamirah diserahkan kepada Siti Maonah, lalu ahli waris lain atas nama Ny. Warsini, Ny. Hajjah Sri Asmi dan Sutar menyatakan tidak meminta harta

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### 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

peninggalan almarhum Ekram B. Kartinah sebagaimana dalam SHM Nomor 226 dan setuju dimiliki oleh Siti Maonah dan Soetomo. Kemudian sertifikat induk tanah tersebut telah dipecah oleh pihak ahli waris menjadi 2 (dua) sertifikat, tetapi pemecahan sertifikat tersebut dilakukan atas nama Titik Gindarsih dan atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah, bukan atas nama M. Harijadi atau ahli waris almarhum M. Harijadi selaku pihak yang telah membeli tanah tersebut dari Soetomo;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-12 dan 3 (tiga) orang saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat yaitu berupa fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) SHM No. 4091, yang diberi tanda T-1, fotokopi Bukti Kwitansi Jual Beli Tanah, yang diberi tanda T-2, fotokopi Surat Pernyataan ahli waris, yang diberi tanda T-3, asli dari kamera print out printer foto pembuatan pagar dan pemasangan meter PDAM, Kemudian diberi tanda T-4, fotokopi silsilah Keluarga Ekram B. Kartinah, yang diberi tanda T-5, fotokopi Surat Pernyataan pinjam sertifikat, yang diberi tanda T-6, asli foto ketika ahli waris dan Tergugat musyawarah di Kantor Kelurahan Margomulyo, yang diberi tanda T-7, fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris, kemudian diberi tanda T-8, hasil cetak foto Sri Wahyuni dan Endah Suhartati anak Soetomo, cucu Suparmi, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-9, hasil cetak foto Sri Mulyandari anak Soetomo, cucu Suparmi, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah dan Sutar anak Wiryo Sumarto, cucu Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-10, hasil cetak foto Sri Asmi Anak Wiryo Sumarto, cucu Ekram B. Kartinah dan Rochayati Handayani anak Warsini, cucu Wiryo Sumarto, cicit dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-11 dan hasil cetak foto Sigit Tri Handoyo cucu Wiryo Sumarto, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah dan Rohani Sri Handayani anak Warsini, cicit (buyut) dari Ekram B. Kartinah pada saat tanda tangan pensertifikatan tanah, yang diberi tanda T-12;

Kemudian Saksi yang diajukan Tergugat yaitu Saksi Hadi Suyitno pada pokoknya menerangkan bahwa permasalahan Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan masalah warisan tanah yang ada di Desa Kauman. Bahwa Mbah Ekram mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama Wiryo Sumarto, Suparmi dan Kamirah. Suparmi mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Siti Maonah dan Soetomo. Lalu Siti Maonah mempunyai 8 (delapan) orang anak

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

yaitu Titik Gindarsih, Bambang Gindrasto, Hety, Wiwik, Nunuk, Nur, Edi (alm) dan Anung. Kemudian Soetomo mempunyai 3 (tiga) orang anak yang Saksi tahu anak pertama bernama Sri Wahyuni. Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi. Kemudian Saksi Aris Budiono menerangkan bahwa Soetomo mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama Sri, Dari dan yang ketiga lupa namanya. Siti Maonah mertua Saksi bersaudara dengan Soetomo. Kemudian permasalahan Penggugat dan Tergugat adalah terkait tanah yang terletak di Kauman yang berasal dari warisan Mbah Ekram. Setahu Saksi bahwa tanah bagian Suparmi dibagi kepada Soetomo dan Siti Maonah. Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah antara Soetomo dengan Harijadi tersebut. Selanjutnya Saksi Danang Eko Listyawan, S.T. menerangkan bahwa ahli waris dari almarhum Ekram B. Kartinah pernah mengajukan pemecahan sertifikat Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu satu atas nama Titik Gindarsih dan satu lagi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris dari almarhum Ekram B. Kartinah. Pemecahan dan pembuatan sertifikat tersebut sudah benar dan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan, hingga kemudian terbit 2 (dua) sertifikat atas nama orang yang diajukan oleh ahli waris tersebut. Saksi tidak tahu mengenai penjualan tanah Soetomo dan saat itu tidak ada pengajuan sertifikat atas nama Soetomo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut diketahui bahwa tanah objek sengketa terletak di Lingkungan Kauman, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi. Tanah tersebut dulunya berasal dari almarhum Ekram B. Kartinah dengan sertifikat induk yaitu SHM Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah. Kemudian sebagian dari tanah tersebut hak dari Kamirah diserahkan atau dijual kepada Siti Maonah. Kemudian sertifikat induk tanah tersebut telah dipecah atas persetujuan semua ahli waris menjadi 2 (dua) sertifikat, yaitu satu sertifikat atas nama Titik Gindarsih dan satu sertifikat lagi atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan kepemilikan tanah objek sengketa tersebut, maka akan dipertimbangkan mengenai perjanjian jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, yang menjadi dasar kepemilikan atau penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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)



1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Dengan dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah sah secara hukum. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk proses peralihan hak atas tanah telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan, khususnya dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Kemudian untuk jual beli atau peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan tunai artinya dilakukan pembayaran secara tunai atau kontan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk peralihan tanah yang sudah bersertifikat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat di persidangan bahwa sebagian dari tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 226 yang berasal dari Ekram B. Kartinah (bukti P-4) tersebut diberikan atau beralih kepada Soetomo melalui Suparmi ibunya, dengan luas sekitar 298 meter persegi (bukti P-14), atau di persidangan disebutkan Soetomo menerima bagian sekitar sepertiga dari luas tanah dalam SHM Nomor 226 tersebut (bukti P-6) dan juga hal tersebut juga didukung oleh keterangan Saksi Sri Wahyuni. Kemudian pada tahun 2001 Soetomo menjual tanah tersebut kepada M. Harijadi dengan harga Rp.13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-13) dan juga didukung oleh keterangan Saksi Sri Wahyuni, Saksi Ninik Setyaningsih dan Saksi Pagi Ruswanto, Saksi Salimoel Amien dan Saksi Drs. H. Kaseri;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut diketahui bahwa tanah objek sengketa tersebut dijual oleh Soetomo kepada M. Harijadi pada tahun 2001 dimana jual belinya dilakukan di rumah Siti Maonah tanggal 4 Agustus 2001, yang ditandatangani penjual, anak penjual dan pihak yang turut menyaksikan, dan kemudian dibuatkan surat pernyataan jual beli tanah di Kelurahan Margomulyo tanggal 25 September 2001, yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, mengesahkan Siti Maonah, Ketua RT, serta saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Margomulyo. Setelah jual beli tanah tersebut kemudian telah terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Hariyadi, tetapi kemudian pada tahun 2017 ada permohonan dari semua ahli waris Ekram B. Kartinah untuk pemecahan SHM Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah dan telah dilakukan pemecahan serta terbit 2 (dua) sertifikat yaitu satu SHM atas nama Titik Gindarsih dan satu lagi SHM atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris dari Ekram B. Kartinah;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan Soetomo kepada M. Harijadi tersebut adalah tidak benar, karena tanah yang dijual oleh Soetomo tersebut sampai sekarang masih atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris Ekram B. Kartinah, termasuk diantaranya 3 (tiga) orang anak dari Soetomo yang menjual tanah tersebut. Dalam jual beli tanah yang dilakukan Soetomo tersebut tidak ada persetujuan dari seluruh ahli waris Ekram B. Kartinah, tidak ada terlebih dahulu akta pembagian waris sementara yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris Ekram B. Kartinah dan jual belinya tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Hal tersebut didukung pula oleh ketangan Saksi-saksi yang diajukan Tergugat di persidangan, bahwa tanah objek sengketa tersebut berasal dari warisan Ekram B. Kartinah dan tidak mengetahui jual beli tanah yang dilakukan oleh Soetomo dengan M. Harijadi tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat di persidangan baik bukti surat dan Saksi-saksi terbukti bahwa tanah objek sengketa dalam perkara ini berasal dari tanah warisan almarhum Ekram B. Kartinah yang sudah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah. Kemudian tanah dari almarhum Ekram B. Kartinah tersebut turun kepada 3 (tiga) orang anak sebagai ahli warisnya yaitu Wiryo Sumarto, Suparmi dan Kamirah dan seterusnya kepada ahli waris berikutnya, yang di persidangan diketahui ada sebanyak 19 (sembilan belas) ahli waris dari Ekram B. Kartinah;

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat di persidangan diketahui bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Soetomo dengan M. Harijadi yang menjadi dasar kepemilikan dan penguasaan pihak Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut dilakukan dibawah tangan, yaitu tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena tanah yang diperjualbelikan tersebut sudah bersertifikat yaitu SHM Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah;

Menimbang, bahwa di persidangan juga diketahui bahwa tanah objek sengketa berada di Lingkungan Kauman, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, hal tersebut juga bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan atas perkara ini, dimana para pihak berperkara juga mengakui mengenai letak, luas dan batas-batas tanah objek sengketa. Tanah objek sengketa yang dijual oleh Soetomo kepada M. Harijadi pada tahun 2001 tersebut berasal dari warisan almarhum Ekram B. Kartinah, tanah tersebut sudah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah, dan pada saat jual beli tanah tersebut dilakukan sertifikat tersebut belum ada peralihan nama atau balik nama ke atas nama para ahli waris, tetapi masih atas nama pemilik awal yang sudah meninggal dunia yaitu almarhum Ekram B. Kartinah;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan juga diketahui bahwa Ekram B. Kartinah mempunyai beberapa orang ahli waris yang berhak atas tanah tersebut, yang mana dalam persidangan diketahui ada 19 (sembilan belas) ahli waris yang berhak atas tanah warisan dari Ekram B. Kartinah dan dalam jual beli yang dilakukan Soetomo kepada M. Harijadi tidak ada persetujuan dari semua ahli waris Ekram B. Kartinah tersebut, dan kemudian diketahui bahwa semua ahli waris tersebut telah mengajukan permohonan pemecahan sertifikat induk yaitu SHM Nomor 226 dan salah satu pecahan sertifikat tersebut dibalik nama ke atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris dari Ekram B. Kartinah dengan sertifikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 4091 Kel Margomulyo tanggal 14 Maret 2017;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan para pihak di persidangan dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ternyata bahwa perjanjian jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi tersebut tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu bahwa jual beli tanah

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### 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

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 226 atas nama Ekram B. Kartinah yang dilakukan Soetomo dengan M. Harijadi tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan secara dibawah tangan, padahal untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat maka peralihan hak atau jual belinya harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana sewaktu proses jual beli di hadapan PPAT maka PPAT akan memeriksa persyaratan atau dokumen yang diperlukan, ada tidaknya sengketa kepemilikan tanah dan hal lain yang terkait dengan jual beli tanah tersebut, dan selanjutnya bahwa peralihan tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Kemudian bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Soetomo dengan M. Harijadi tersebut dilakukan terhadap tanah yang dalam sertifikatnya tercantum atas nama orang yang sudah meninggal dunia, padahal seharusnya jika ahli waris ingin mengalihkan atau melakukan jual beli tanah yang tertera atas nama orang yang sudah meninggal dunia, maka akan dibalik nama terlebih dahulu atas nama ahli waris, yang mana untuk itu diperlukan adanya surat pernyataan ahli waris atau akta pembagian harta bersama atau warisan, untuk selanjutnya setelah adanya jual beli tersebut kemudian dialihkan ke atas nama pembeli atau pemilik yang baru. Selanjutnya bahwa atas jual beli yang dilakukan Soetomo dengan M. Harijadi tersebut ternyata tidak ada persetujuan dari semua ahli waris yang berhak atas harta warisan dari Ekram B. Kartinah, tidak ada surat pernyataan ahli waris atau akta pembagian hak bersama atau warisan, sehingga jual beli tersebut tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan keadaan yang demikian maka perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Soetomo dengan M. Harijadi tersebut juga tidak memenuhi syarat perjanjian karena dalam kesepakatan jual beli tersebut ada sesuatu yang tidak jelas atau tidak pasti mengenai status kepemilikan objek yang diperjanjikan, serta ada suatu sebab yang menghalangi atau yang tidak dibenarkan yaitu adanya keterkaitan objek jual beli dengan pihak lain, dan hal tersebut bertentangan dengan hukum, kemudian dengan fakta-fakta yang demikian maka M. Harijadi selaku pembeli tanah tidak pula dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian bahwa jual beli tanah yang dilakukan Soetomo dengan M. Harijadi tersebut tidak sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dijadikan sebagai dasar kepemilikan atau dasar penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa. Kemudian di persidangan

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4091 atas nama 19 (sembilan belas) ahli waris dari Ekram B. Kartinah, sebagai bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa, telah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional, dan di persidangan tidak terbukti bahwa sertifikat tersebut telah diterbitkan secara melawan hukum, sehingga dengan demikian sertifikat tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal Soetomo dengan M. Harijadi telah melakukan perjanjian jual beli tanah tersebut dan ternyata perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar peralihan atau dasar kepemilikan tanah yang diperjualbelikan, maka sudah selayaknya pihak pembeli atau ahli warisnya dengan pihak penjual atau ahli warisnya menyelesaikan hal tersebut dengan baik dan diharapkan adanya itikad baik dari pihak-pihak terkait termasuk seluruh ahli waris dari Ekram B. Kartinah tersebut, sehingga permasalahan yang terkait dan timbul sebagai akibat jual beli yang tidak sah dan tidak memenuhi persyaratan tersebut dapat diselesaikan sebaik-baiknya;

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa berdasarkan jual beli tanah antara Soetomo dengan M. Harijadi, dengan demikian petitum pokok gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum pokok gugatan Penggugat sebagaimana dipertimbangkan di atas dinyatakan ditolak, maka petitum gugatan yang selebihnya dari gugatan Penggugat juga tidak beralasan hukum dan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan oleh karena itu maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 184 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

### I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Ngw



- Menolak eksepsi dari Tergugat tersebut;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngawi, pada hari Senin tanggal 29 Juni 2020, oleh kami, Erianto Siagian, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Reza Apriadi, S.H. dan Luqmanulhakim, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 1 Juli 2020, dengan dihadiri oleh Sri Utami, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Apriadi, S.H.

Erianto Siagian, S.H., M.H.

Luqmanulhakim, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Utami, S.H.

**Perincian biaya:**

1.	Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK .....	Rp	50.000,00
3.	Panggilan .....	Rp	200.000,00
4.	PNBP.....	Rp	30.000,00
5.	Pemeriksaan setempat .....	Rp	300.000,00
6.	Sumpah .....	Rp	40.000,00
7.	Redaksi putusan .....	Rp	10.000,00
8.	Meterai putusan .....	Rp	6.000,00
	Jumlah .....	Rp	666.000,00
	(enam ratus enam puluh enam ribu rupiah)		