



PUTUSAN

Nomor 23/Pdt/2022/ PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. Rasimin, bertempat tinggal di Dk. Tampingan, Desa Hadiwarno Rt.7/1 Kec. Mejobo Kudus, sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
2. Setyowati, bertempat tinggal di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus, sebagai Pembanding II semula Penggugat II;
3. Dewi Yulia, bertempat tinggal di Dk. Tampingan, Desa Hadiwarno Rt.7/1Kec. Mejobo Kudus, sebagai Pembanding III semula Penggugat III, Selanjutnya disebut sebagai para Pembanding semula para Penggugat;

I a w a n

1. Setyo Budi, bertempat tinggal di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5 / 3 Kec. Mejobo Kudus, sebagai Terbanding/Tergugat;
Dan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Teguh Santoso, SH & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2021, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat I;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus, bertempat tinggal di Jl. Mejobo-Kudus, Desa Mlati Kidul Kec. Kota, Telp 0291.434832, sebagai Turut Tergugat I;
Dan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Donny Agus Kurniawan, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juli 2021, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. Siti Suriyah, bertempat tinggal di Dusun Gambir, Desa Hadiwarno RT.5, RW.3, Kecamatan Mejobo, Kudus, sebagai Turut Tergugat II. Turut Tergugat 2; Dan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Teguh Santoso, SH & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2021, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Januari 2022 Nomor 23/Pdt/2022/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara *ecourt* Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Kds dan salinan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Kds. tanggal 8 Desember 2021 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Kds. tanggal 8 Desember 2021, yang antara lain sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 15 Juli 2021 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Kds, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEDUDUKAN PARA PIHAK

1. Bahwa Para Penggugat adalah ayah dan saudara kandung Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat II adalah Istri Tergugat;
3. Bahwa meskipun Para Penggugat tidak memiliki perselisihan dan/atau persengketaan hak dengan Para Turut Tergugat tetapi demi kelengkapan para pihak dalam suatu perkara sebagaimana asas formal suatu gugatan (*plurium litis consortium*) dan agar terhindar dari putusan *Niet Ontvankelijk*, maka Para Penggugat memandang perlu untuk menarik semua pihak dalam perkara *aquo* agar menjadi terang dan jelas;

OBJEK SENGKETA

1. Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak Setyo Budi, Luas $\pm 325\text{M}^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa satu);
2. Bangunan yang berdiri di atas Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 1 yaitu:
 - a) Bengkel Las Listrik Karbit, batas bangunan, Utara Bengkok, Selatan halaman, Barat Jalan Desa, Timur rumah milik Sopiah dan Rasimin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Rumah milik Sopiah dan Rasimin, batas bangunan Utara Bengkel Las, Selatan tanah/rumah milik Setyowati Mulyadi, Barat halaman, Timur Jalan.

(selanjutnya disebut sebagai objek sengketa dua)

POSITA

Gugatan Perkara Nomor: 031/Pdt.G/2021/PN.Kds

Tanggal 17 Mei 2021

Petitum:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan :
 1. Tanah Sawah SHM No. 1398 a/n SETYO BUDI, Luas $\pm 325M^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas tanah, Utara Bengkok, Selatan Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak Tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus adalah milik Ibu Sopiah dan Bapak Rasimin (yang selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa 1);
 2. Bangunan milik Ibu Sopiah yang berdiri di atas Tanah Sawah SHM No. 1398, dengan batas bangunan, Utara Bengkok, Selatan Rumah Bapak Mulyadi, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus adalah milik Ibu Sopiah dan Bapak Rasimin;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrech Matigedaad);
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan (objek sengketa 1 dan Objek Sengketa 2) Kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Objek Jaminan berupa Sertifikat SHM No. 1398 a/n Setyo Budi, Luas $\pm 325M^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas tanah, Utara Bengkok, Selatan Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus;
6. Membatalkan Sertifikat lama SHM No. 1398 a/n Setyo Budi dan Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus menerbitkan Sertifikat baru SHM No. 1398 dan menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Para Penggugat;



7. Menghukum Kepala Bank BRI KCP Mejobo Kudus menyerahkan Sertifikat SHM No. 1398 a/n Setyo Budi, Luas $\pm 325M^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas tanah, Utara Bengkok, Selatan Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus Kepada Para Penggugat tanpa beban apapun juga;
8. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan pindah dari bangunan Milik Ibu Sopiah yang berdiri di atas Tanah Sawah Sertifikat SHM No. 1398 dengan batas bangunan, Utara Bengkok, Selatan Rumah Mulyadi, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Lokasi di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus;
9. Membagi Tanah Sawah SHM No. 1398, Luas $\pm 325M^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas tanah, Utara Bengkok, Selatan Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak Tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus, Kepada Para Penggugat dan Tergugat;
10. Membagi bangunan milik Ibu Sopiah yang berdiri di atas Tanah Sawah SHM No. 1398, dengan batas bangunan, Utara Bengkok, Selatan Rumah Bapak Mulyadi, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak Tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5/3 Kec. Mejobo Kudus, kepada Para Penggugat dan Tergugat;
11. Memerintahkan Turut Tergugat 1 s.d 2 untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

KRONOLOGIS KEJADIAN:

1. Bahwa Rasimin bin Joyowilastro menikah dengan Sopiah binti Sulikin pada tanggal 02 Februari 1981. Kutipan Akta Nikah nomor: 390/II/1981 dan memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu: Setyo Budi, Setyowati dan Dewi Yulia. Sopiah meninggal pada tanggal 29 Maret 2021 dikarenakan Sakit di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus, Akta Kematian Nomor: 3319-KM12042021-0007;
2. Bahwa pada tahun 2002, Moh. Qomarin menjual Tanah Sawah Letter C Kamarin Masrom No. 216 Persil 80 S.V Luas kurang lebih $2.350M^2$ (dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), batas tanah Utara Bengkok, Selatan Saluran Air, Barat jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di blok Bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt. 5 Rw.3 Kec.



Mejobo Kudus Kepada Achmadi, Kusaeni dan Sukondo (Jual Beli di bawah tangan);

3. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021 disaksikan oleh Mulyadi (suami Penggugat II), H. Qomarin menandatangani Surat Pernyataan Nomor: 039/SPJUBEL/V/2021 Surat dimaksud menyatakan kebenaran sebagaimana dimaksud pada point 2;
4. Bahwa pada tahun 2002, Achmadi, Kusaeni dan Sukondo mengkapling Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 2 menjadi 8 (delapan) yaitu Kapling 00600, 00601, 00602, 00603, 00604, 00605, 00606, 00607;
5. Bahwa tahun 2002 atas sepengetahuan dan seijin Rasimin, Sopiah membeli sebidang tanah Kapling 00606 sebagaimana dimaksud pada point 4 Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak H. Qomarin, Luas kurang lebih 325M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus;
6. Bahwa pada tahun 2002, disaksikan oleh Penggugat II, Sopiah membayar jual beli tanah sebagaimana dimaksud pada point 5 kepada Bapak Achmadi di Desa Hadiwarno Rt.2 Rw.2 Kec. Mejobo Kudus seharga Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021, disaksikan oleh Suami Penggugat II Achmadi menandatangani Surat Pernyataan, Nomor: 040/SPJUBEL/V/2021 yang menyatakan kebenaran atas Jual Beli Tanah sebagaimana dimaksud pada point 6;
8. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021, disaksikan oleh Penggugat II dan Mulyadi, Bahwa Sukondo secara lesan telah menyatakan kebenaran atas Jual Beli Tanah sebagaimana dimaksud pada point 2;
9. Bahwa pada tahun 2002 tanpa sepengetahuan Penggugat I, Sopiah mensertifikatkan tanah sebagaimana dimaksud pada point 5 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak Setyo Budi, Luas kurang lebih 325M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus. Hal dimaksud bertujuan agar Penggugat I tidak bisa memiliki hak atas tanah dimaksud;



10. Bahwa pada tahun 2003, atas sepengetahuan Penggugat II Sopiah menitipkan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada point 9 Suyoto di Dk. Tampingan, Desa Hadiwarno Rt.1 Rw.1 Kec. Mejobo Kudus agar Penggugat I tidak bisa mengetahui Nomor Sertifikat Hak Milik tanah di maksud dan tidak bisa melakukan gugatan ke pengadilan;
11. Bahwa pada tahun 2009, atas sepengetahuan Penggugat II, Sopiah menitipkan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada point 9 kepada Suyetno (adik) di Desa Hadipolo Rt.1 Rw.1 Kec. Jekulo Kudus dengan tujuan sebagaimana dimaksud pada point 10;
12. Bahwa pada tahun 2018, Sertifikat dimaksud disimpan Sopiah di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus. Semasa hidup Sopiah menyampaikan kepada Penggugat II bahwa Setyo Budi sering mengambil sertifikat dimaksud untuk di lihat dan dibaca;
13. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2020 tanpa seijin dan sepengetahuan Sopiah, Tergugat mengambil Sertifikat sebagaimana dimaksud pada point 9 untuk dijadikan sebagai Jaminan hutang di Bank BRI Unit Mejobo Cabang Kudus, Jumlah Pinjaman Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), angsuran perbulan Rp. 760.400,- (tujuh ratus enam puluh ribu rupiah), Pelunasan hutang Pertanggal 26 April 2021 sejumlah Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah);
14. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2021, Kepala Bank BRI Unit Mejobo Cabang Kudus telah menyerahkan Sertifikat Tanah sebagaimana dimaksud pada point 13 Kepada Tergugat (Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Bank BRI Unit Mejobo Cabang Kudus Nomor B.398/MKR/VI/21);
15. Bahwa pada tahun 2009, atas sepengetahuan Penggugat I, Sopiah mendirikan bangunan bengkel las listrik yang berdiri diatas tanah sebagaimana dimaksud pada point 9 batas bangunan, Utara Bengkok Selatan halaman, Barat Jalan desa, Timur saluran air;
16. Bahwa pada tahun 2013, atas sepengetahuan Penggugat I, Sopiah mendirikan bangunan kamar tidur, kamar mandi dan ruang dapur diatas tanah sebagaimana dimaksud pada point 9 batas bangunan Utara Bengkok, Selatan tanah lapang, Barat Las Listrik, Timur tanah lapang;
17. Bahwa pada tahun 2017, Atas sepengetahuan Penggugat I, Sopiah mendirikan bangunan rumah yang berdiri diatas di Tanah



- sebagaimana dimaksud pada point 9. Batas bangunan Utara Bengkok, Selatan rumah milik Mulyadi, Barat halaman, Timur Jalan;
18. Bahwa pada tahun 2019 Turut Tergugat II mendapatkan waris sebidang Tanah Pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan waris Sertifikat Hak Milik Nomor 2488, nama pemegang hak Siti Suriyah, Luas kurang lebih 72M2 (tujuh puluh dua meter persegi). Batas tanah Utara tanah/rumah milik Udin, Selatan tanah/rumah milik Beklis, Barat Jalan Desa, Timur tanah milik Haji Suwarno. Letak tanah di Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus;
19. Bahwa pada tanggal 01 April 2021, Pukul 15.00 WIB disaksikan oleh Penggugat II, Penggugat III, Putri Sandi Setyadi (anak Penggugat II) dan Kaila, Secara lesan Tergugat menyatakan bahwa, Bangunan yang berdiri di atas Tanah sebagaimana dimaksud pada point 9 adalah milik Ibu Sopiah;
20. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2021, setelah Ibu Sopiah meninggal dunia, disaksikan oleh Mulyadi (suami Penggugat II), Lokasi di Desa Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus, Turut Tergugat II berkata kepada Sutarni bahwa, semua baju-baju Almarhum Ibu Sopiah akan dibuang dan dimasukkan ke lubang kubur bersama dengan mayat;
21. Bahwa pada tanggal 02 April 2021, Pukul 21.00 WIB, telah dilaksanakan mediasi keluarga di rumah Bapak Rasimin, Lokasi di Dk. Tampingan, Desa Hadiwarno Rt.7 Rw.1 Kec. Mejobo Kudus, dihadiri oleh: Penggugat I, Penggugat III dan Tergugat dan menghasilkan kesepakatan bahwa tergugat bersedia memberikan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada point 9 kepada Penggugat I;
22. Bahwa pada tanggal 10 April 2021, Penggugat menyuruh Penggugat III menemui Tergugat guna menanyakan kesepakatan sebagaimana dimaksud pada point 21 namun Tergugat mengingkarinya dan menyatakan bahwa Sertifikat sebagaimana dimaksud pada point 9 dijadikan sebagai Jaminan Hutang di Bank;
23. Bahwa pada tanggal 19 April 2021, Penggugat I telah mengirimkan Surat Peringatan Pertama Kepada Tergugat, Nomor: 025/V/2021. Resi: 17956554610, Surat dimaksud berisi agar Tergugat dengan suka rela melaksanakan hasil mediasi sebagaimana dimaksud pada point 21 dan Turut Tergugat II pindah dari tanah sebagaimana dimaksud pada point 9 ke tanah sebagaimana dimaksud pada point 18;



24. Dikarenakan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tidak ada itikad baik dari Tergugat, maka pada tanggal 26 April 2021, Penggugat I mengirimkan Surat Peringatan Kedua, Nomor: 032/V/2021, Resi: P2104260003923, Surat tersebut berisi sebagaimana dimaksud pada point 23;
25. Dikarenakan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tidak ada itikad baik dari Para Tergugat, maka pada tanggal 05 Mei 2021, Penggugat I mengirimkan Surat Peringatan Ketiga, Nomor: 035/SM/V/2021, Resi: P2104 260003923, Surat tersebut berisi sebagaimana dimaksud pada point 23;
26. Bahwa pada tanggal 06 April 2021, Penggugat I mengirim Surat Undangan Mediasi Keluarga kepada Para Tergugat, Nomor: 005/033/IV/2021, tetapi Para Tergugat tidak hadir;
27. Bahwa pada tanggal 22 April 2021, Kepala Desa Hadiwarno kec. Mejobo Kudus telah mengirimkan Surat Undangan Mediasi Tingkat Desa, Nomor: 005/48/32.07.08/2021, guna dimintai keterangan, pada hari Jumat, tanggal 23 April 2021, Pukul 09.00 WIB, Tempat Kantor Pemdes Hadiwarno, Nomor surat: 005/48/32.07.08/2021, namun Para Tergugat tidak hadir;
28. Bahwa pada tanggal 26 April 2021, Bapak Kepala Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus, telah mengirimkan surat undangan Mediasi tingkat desa, mengundang Bapak Rasimin, Setyo Budi, Setyowati dan Dewi Yulia, untuk Mediasi Desa, Nomor: 005/49/32.07.08/2021 kepada Para Penggugat dan Tergugat guna mediasi sebagaimana dimaksud pada point 27;
29. Bahwa pada tanggal 27 April 2021, telah dilaksanakan mediasi tingkat desa sebagaimana dimaksud pada point 28, dihadiri oleh Para Penggugat dan Para Tergugat sengaja tidak hadir;
30. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2021, Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus telah mengirimkan Undangan Mediasi Kepada Para Penggugat dan Tergugat, Nomor: 51/UND-MP.01.01.02.33.19/V/2021, Undangan dimaksud dihadiri Oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tidak hadir;
31. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021, Suami Penggugat II, Bapak Ahmadi dan Bapak Jumadi menyaksikan Tergugat minum-minuman keras di teras rumah, Lokasi di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus, setelah itu memasang Banner surat-surat sebagaimana dimaksud pada point 23,24,25,26,27,28 dan 30;



32. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021, Tergugat ingin menyelesaikan sengketa ini dengan kekerasan yaitu mengancam Penggugat II untuk menghentikan kasus ini, dan mengancam apabila tidak dihentikan maka akan dipecah-pecah kepalanya menggugurkan kampak kayu;
33. Bahwa pada tanggal 11 Mei Tergugat menaruh botol minuman keras di dekat banner sebagaimana dimaksud pada point 31 untuk menakut-nakuti Para Penggugat;
34. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2021, disaksikan oleh Sholikhatun, Suyetno menandatangani Surat Pernyataan Nomor: 041/SP-JUBEL-RMH/2021 yang menyatakan bahwa mengetahui pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada point 17;
35. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2021 dihadapan Para Penggugat, Masirin (selaku Kepala Bank BRI Unit Meejobo Cabang Kudus), dan Wildan (selaku Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus) Tergugat secara Lesan telah mengakui bahwa, Tanah Sawah dimaksud adalah tanah pembelian Sopiah. (Tergugat mengakui bahwa tanah sebagaimana dimaksud pada point 9 adalah tanah pembelian Ibu Sopiah sebagaimana dimaksud pada point 5);
36. Bahwa pada tanggal 5 Juli 2021, Turut Tergugat II bersikap arogan terhadap Putri Sandi Setyadi (cucu Penggugat I) diatas bangunan sebagaimana dimaksud pada point 17 pada saat menghantarkan nasi khajatan acara mengenang 100 hari meninggalnya Almarhum Sopiah. Turut Tergugat II menolak nasi dimaksud dan mengembalikan kepada Penggugat I padahal nasi dimaksud dihantarkan untuk Tergugat;
37. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2021 Penggugat I menyatakan ingin menempati tanah dan bangunan dimaksud. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
38. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat tidak bisa menikmati hak atas objek sengketa karena Turut Tergugat II menguasai bangunan dimaksud dan telah membuang semua baju-baju milik almarhum Sopiah dan Tergugat telah menyingkirkan Kasur milik Penggugat II dari kamar Almarhum Sopiah dengan maksud agar Para Penggugat tidak bisa datang untuk menikmati haknya, padahal objek sengketa bukanlah hak milik Tergugat. Sehingga tindakan Tergugat tersebut telah nyata merugikan Para Penggugat karena telah menguasai, menggunakan dan menikmati hak atas objek sengketa;



39. Bahwa sebelum perkara aquo masuk dalam pemeriksaan pengadilan, Para Penggugat dan Tergugat telah menempuh jalan musyawarah kekeluargaan dan menghasilkan kesepakatan bahwa Tergugat bersedia menyerahkan sertifikat sebagaimana dimaksud kepada Penggugat I namun Tergugat mengingkarinya;
40. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat pada kenyataannya telah mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian materiil maupun immaterial karena Para Penggugat tidak bisa menikmati haknya untuk menguasai dan menikmati objek sengketa. Oleh karenanya berdasarkan hukum Tergugat patut dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga di atasnya;
41. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;
42. Bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada di pihak yang kalah, maka menurut hukum patut dijatuhkan hukuman untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara Tanggung renteng.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Gugatan Sengketa Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, Nama Pemegang Hak Setyo Budi seluruhnya;
2. Menyatakan :
 - a) Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, Luas $\pm 325M^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), batas tanah, Utara Bengkok, Selatan tanah Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak Tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus adalah tanah hak milik Sopiah dan Rasimin;
 - b) Bangunan yang berdiri di atas Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 2 huruf a, dengan batas bangunan Utara



bengkok, Selatan rumah Mulyadi, Barat Jalan desa, Timur Jalan adalah bangunan milik Sopiah dan Rasimin.

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Perkara terhadap hak atas tanah sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak Setyo Budi. Luas $\pm 325 \text{ M}^2$ (tiga ratus dua puluh lima meter persegi). Batas tanah, Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di Blok Bogangin, Dk. Gambir, Ds. Hadiwarno Rt.5 Rw.3 Kec. Mejobo Kudus;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398. Luas $\pm 325 \text{ M}^2$ (tiga ratus dua puluh lima), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan. Letak tanah di blok bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus antara Haji Qomarin dengan Setyo Budi yg dibuat oleh Haji Paiman, SH selaku PPAT Wilayah semua Kecamatan di Kab. Kudus pada tahun 2002 tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menetapkan Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 2 huruf a adalah Tanah Hak Milik Para Penggugat dan Tergugat;
7. Menetapkan kadar bagian masing-masing Para Penggugat dan Tergugat atas tanah sebagaimana dimaksud pada point 6 (luas, batas dan letak);
8. Menetapkan bangunan yang berdiri di atas Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 2 huruf b adalah bangunan milik Para Penggugat dan Tergugat;
9. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Hak atas tanah sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak Setyo Budi, Luas $\pm 325 \text{ M}^2$ (tiga ratus dua puluh lima), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan, Letak tanah di blok bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus;
10. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah sawah Sertifikat Hak Milik No. 1398, Luas $\pm 325 \text{ M}^2$ (tiga ratus dua puluh



lima), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan, Letak tanah di blok bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus Kepada Para Penggugat dan Tergugat;

11. Menghukum Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1398, nama pemegang hak Setyo Budi, Luas $\pm 325 \text{ M}^2$ (tiga ratus dua puluh lima), batas tanah Utara Bengkok, Selatan tanah milik Setyowati, Barat Jalan Desa, Timur Jalan, Letak tanah di blok bogangin, Dk. Gambir, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus Kepada Para Penggugat ;
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat II mengosongkan Tanah Sawah sebagaimana dimaksud pada point 2 huruf a dan pindah ke tanah waris milik Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik No. 2488, nama pemegang hak Siti Suriyah, Luas $\pm 72 \text{ M}^2$ (tujuh puluh dua meter persegi). Batas tanah Utara tanah/rumah milik Udin, Selatan tanah/rumah milik Beklis, Barat Jalan Desa, Timur tanah milik Haji Suwarno. Letak di Dk. Karang Lor, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus;
13. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat II pindah dari bangunan sebagaimana dimaksud pada point 2 huruf b ke rumah waris milik Turut Tergugat II yang berdiri di atas Tanah Pekarangan Sertifikat Hak Milik No. 2488, nama pemegang hak Siti Suriyah, Luas $\pm 72 \text{ M}^2$ (tujuh puluh dua meter persegi). Batas bangunan Utara tanah/rumah milik Udin, Selatan tanah/rumah milik Beklis, Barat Jalan Desa, Timur tanah milik Haji Suwarno. Letak di Dk. Karang Lor, Desa Hadiwarno Kec. Mejobo Kudus;
14. Memerintahkan Turut Tergugat 1 dan 2 untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDER

Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, para pihak masing-masing hadir menghadap, dan terhadap gugatan Penggugat tersebut, para pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara *elektronik*, dan untuk selanjutnya para Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :



Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat Adalah Gugatan Yang Kabur (obscur libel)
Bahwa apa yang diuraikan dalam Posita maupun Petitum dalam gugatan Para Penggugat mengalami kerancuan / tidak jelas, dalam POSITA halaman 3 tertulis Gugatan Perkara Nomor 031/Pdt.G/2021/PN.Kds tanggal 17 Mei 2021 lengkap dengan Petitum angka 1 – 12 sedangkan gugatan Perkara Nomor 031/Pdt.G/2021/PN.Kds secara jelas telah dicabut oleh para penggugat, namun oleh para Penggugat dimasukkan kembali ke dalam gugatan baru dengan nomor perkara 40/Pdt.G/2021/PN.Kds sehingga pada halaman 8 memuat petitum kembali dengan isi yang berbeda dari angka 1-15 namun tidak menguraikan Posita. Justru yang diuraikan adalah cerita / KRONOLOGIS KEJADIAN yang digabung dengan URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Hal ini menunjukkan bahwa dalam gugatan dengan nomor perkara 40/Pdt.G/2021/PN.Kds memiliki maksud dua petitum dan dua posita yang berbeda yang semakin menjadikan kebingungan Tergugat dan Turut Tergugat II untuk memberikan jawaban.
2. Gugatan Tidak Berdasar Hukum Bahwa dari apa yang didalilkan oleh para penggugat, gugatan para penggugat sama sekali tidak beralasan hukum, tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat II, tidak menerangkan aturan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat dan Turut Tergugat II melainkan hanya cerita, retorika sepihak bukan fakta yang tidak mengarah kepada pokok perkara perbuatan melawan hukum atas sengketa kepemilikan tanah sawah SHM Nomor 1398 atas nama Setyo Budi (Tergugat) yang terletak di Blok Bogangin Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 05 RW 03 Kecamatan Mejobo Kudus;
3. Gugatan (Error In Persona) / Gugatan Kurang Pihak, Bahwa Bahwa orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap / Gugatan kurang pihak, sesuai apa yang diuraikan pada Petitum angka 5 halaman 9 terkait dengan proses jual beli antara Tergugat dengan Haji Qomarin yang dibuat oleh Haji Paiman SH. selaku PPAT dianggap tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, namun Haji Paiman SH. selaku PPAT tidak ditarik menjadi pihak Tergugat maupun Turut



Tergugat padahal PPAT memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan;

4. Kerugian Para Penggugat Tidak Jelas / Tidak Dirinci Bahwa seperti yang dituliskan di dalam Uraian Perbuatan Melawan Hukum angka 40 halaman 8 yang hanya disebutkan bahwa para penggugat "mengalami kerugian materiil maupun immaterial" namun tidak dijelaskan secara jelas bentuk ataupun nominal kerugiannya;
5. Daluwarsa Penuntutan Hak Atas Tanah Karena permohonan pembatalan atau gugatan ke pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5 tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Secara jelas Sertipikat Hak Milik Nomor 1398 Luas 325 meter persegi yang terletak di blok Bogangin Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 05 RW 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Setyo Budi (Tergugat) telah dicatat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Paiman, SH. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 435/MJB/2002 Tanggal 20-09-2002, disahkan dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus tanggal 05 Mei 2003, artinya Sertipikat Hak Milik Nomor 1398 Luas 325 meter persegi yang terletak di blok Bogangin Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 05 RW 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Setyo Budi (Tergugat) telah berusia 8 (delapan) tahun sehingga dapat dikategorikan sebagai penuntutan daluwarsa;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan para Penggugat tidak jelas, kabur, dan eror in persona serta gugatan tidak beralasan hukum, kerugian tidak jelas / tidak dirinci, gugatan daluwarsa, maka gugatan para Penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya lah gugatan para Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Bahwa prinsipnya Tergugat dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dan Turut Tergugat II;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh para penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1398 Luas 325 meter persegi yang terletak di blok Bogangin Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 05 RW 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Setyo Budi (Tergugat) telah dicatat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Paiman, SH. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 435/MJB/2002 Tanggal 20-09-2002 dan disahkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus tanggal 05 Mei 2003;
 - b. Prosedur perolehan hak katas perkara a quo juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana diatur dalam pasal 19 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah serta segala proses pendaftaran tanah telah memenuhi Standar Prosedur yang ditetapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
 - c. Bahwa apa yang diutarakan di dalam Uraian Kronologis Kejadian angka 9 yang pada pokoknya pembelian sebidang tanah SHM No. 1398 langsung diatas namakan Tergugat dengan tujuan agar Penggugat I tidak bisa memiliki atas tanah yang dimaksud adalah tidak benar, melainkan itu adalah kebijaksanaan Ibu Sopiah almarhumah dan Penggugat I pada waktu itu, dengan tujuan supaya ke tiga anak kandungnya mendapatkan bagian yang adil, karena Penggugat II juga telah diperlakukan sama. Pada waktu tahun 2002

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)



penggugat II baru lulus SMA (Sekolah Menengah Atas berusia 19 (Sembilan belas tahun) dan Tergugat Berusia 21 (dua puluh satu tahun), Ibu Sopiah almarhumah sepersetujuan Penggugat I membeli 3 bidang kapling, kemudian melalui proses penggabungan dan pemecahan sehingga menjadi 2 kapling, kapling nomor 00606 menjadi atas nama Setyo Budi (Tergugat) dan kapling 00605 menjadi atas nama Setyowati (Penggugat II) (diakui dalam surat gugatan poin 5 halaman 4 dan poin 9 halaman 5) beralamat di Dk. Gambir RT 05 RW 03 Desa Hadiwarno Kecamatan Mejobo Kudus yang saat ini dihuni oleh Penggugat II;

- d. Bahwa Penggugat III telah dihibahi tanah dan rumah induk yang berdiri diatas tanah warisan dari Ibu Poni almarhum (orang tua Ibu Sopiah almarhumah) beralamat di Dk. Tampingan RT RT 07 RW 01 Desa Hadiwarno Kecamatan Mejobo Kudus yang saat ini ditinggali oleh Penggugat I dan Penggugat III;
- e. Bahwa objek sengketa 2 dalam gugatan berupa bangunan rumah yang menyatu dengan bengkel las karbit adalah tidak benar milik ibu Sopiah, melainkan hasil dari jerih payah Tergugat yang bekerja serabutan sehingga sekira tahun 2014 Tergugat dapat mencicil mendirikan bangunan rumah, namun tidak memungkirkan ada bantuan yang diberikan oleh Ibu Sopiah karena Ibu Sopiah almarhum ikut menempati sejak tahun 2014 sampai dengan akhir hayat Ibu Sopiah bulan maret tahun 2021;
- f. Bahwa sejak tahun 2013 Tergugat dan Ibu Sopiah Almarhum meninggalkan rumah induk yang berdiri diatas tanah warisan dari orang tua Ibu Sopiah almarhumah beralamat di Dk. Tampingan RT RT 07 RW 01 Desa Hadiwarno Kecamatan Mejobo Kudus dan menumpang tempat tinggal di rumah milik bu lek Sulikah masih di dalam Desa Hadiwarno, dikarenakan ada permasalahan rumah tangga dengan Penggugat I. Tergugat dan Ibu Sopiah kemudian berpindah ke rumah yang baru dicicil pembangunannya milik Tergugat dan Turut Tergugat II yang beralamat Dk. Gambir RT 05 RW 03 Desa Hadiwarno Kecamatan Mejobo Kudus sampai akhir hayat Ibu Sopiah bulan maret 2021, artinya Para Penggugat tidak memperhatikan Ibu Sopiah semasa hidupnya, namun ketika Ibu Sopiah meninggal dunia Para Penggugat Nampak ingin sekali menguasai harta peninggalan Ibu Sopiah;



g. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II pada awalnya tidak menginginkan perelisihan ini terjadi, karena sebagai anak kandung laki-laki satu-satunya dalam perkawinan Penggugat I dan Ibu Sopiah, Tergugat sangat menghormati kedua orang tua Tergugat dengan cara mematuhi apa yang telah Penggugat I dan Ibu Sopiah wasiatkan/amanahkan, namun justru Para penggugatlah yang memulai permasalahan sehingga adanya gugatan dan laporan kepolisian kepada Tergugat setelah Ibu Sopiah meninggal dunia;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat dan Turut Tergugat II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali;

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat dan Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat dan Turut Tergugat II atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menetapkan Setyo Budi (Tergugat) sebagai pemilik sah dari sebidang tanah dan juga bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Setyo Budi, Nomor 1398 Luas 325 meter persegi yang terletak di blok Bogangin Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 05 RW 03 Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Jawaban Turut Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI.

1. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing (persona standi in judicio).
 - a) Bahwa setelah dicermati secara seksama Para Penggugat dalam perkara a quo mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Tergugat I, dimana Penggugat I adalah ayah dari Tergugat I, sedangkan Penggugat II dan III adalah adik Tergugat I. Semasa hidup Ibu Sopiah



(Ibu Tergugat I dan Penggugat II dan III) membeli tanah yang terletak di Dk. Gambir, Desa Hadiwarno RT.05/RW.03, Kab. Kudus dan selanjutnya diberikan kepada Tergugat I. Sertipikat obyek sengketa semula bernama Haji Qomarin, selanjutnya dialihkan kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli, sehingga Para Pengugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa dan hanya mengada-ada;

b) Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada perkara a quo tidak ada dalil-dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum dengan obyek sengketa, atau tidak adanya bukti-bukti otentik yang sah sesuai peraturan perundangan yang berlaku atas obyek sengketa yang dimiliki oleh Para Penggugat, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. Gugatan penggugat kabur/tidak jelas (Obscure libel):

a) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan Para Penggugat (baik Posita maupun Petitumnya) yang membuktikan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

b) Bahwa di dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat harus menguraikan antara lain Perbuatan Melawan Hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita. Akan tetapi pada posita gugatan Para Penggugat dalam gugatan a quo tidak menguraikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, kesalahan apa saja yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga dapat dihubungkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

Dengan demikian karena gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum maka gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, oleh



karenanya beralasan hukum, gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat I dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 16 Tahun 2020, adalah Lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 17 Tahun 2020, Turut Tergugat I mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
4. Bahwa sertifikat obyek sengketa adalah Hak Milik No. 1398 semula tercatat atas nama Haji Qomarin dengan luas 325 m² yang terletak di Blok Bugangen, Dk. Gambir Desa Hadiwarno RT 5 RW 3, Kec. Mejobo, Kab. Kudus, selanjutnya pada 05-05-2003 telah dilakukan pencatatan peralihan hak kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli No. 483/MJB/2002 tanggal 20-09-2002 yang dibuat dihadapan Haji Paiman, SH PPAT Wilayah semua kecamatan di Kab. Kudus.
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan: “ *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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”.

Pasal 1457 KUH Perdata, menyatakan :



"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."

Pasal 1458 KUH Perdata, menyatakan :

" Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."

Menurut Hukum Agraria Nasional Republik Indonesia, syarat sahnya sebuah jual beli adalah terang dan tunai, dimana jual beli dilakukan dihadapan PPAT serta dituangkan dalam bukti tertulis/akta otentik dihadiri oleh 2 (dua) orang dan disertai dengan pembayaran secara kontan maka seketika itu juga peralihan hak tersebut telah terjadi secara sempurna. Pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum, dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli, maka transaksi jual beli adalah sah, sesuai kaidah hukum Putusan MARI No. 251K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958 menyatakan :

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."

Berdasarkan hal tersebut diatas, jual beli yang dilakukan Haji Qomarin dengan Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagaimana ketentuan pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

6. Bahwa Turut Tergugat I dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Milik No. 1398 berdasarkan Akta Jual Beli No. 483/MJB/2002 tanggal 20-09-2002 yang dibuat dihadapan Haji Paiman, SH kepada TERGUGAT I tidak melanggar aturan yang berlaku dan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon
Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini
memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menyatakan bahwa sertifikat obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah benar dan sah.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Bahwa terhadap perkara para pihak sebagaimana tersebut diatas pada akhirnya Majelis tingkat pertama menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat membayar ongkos perkara sejumlah Rp844.000,- (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Kudus diucapkan pada tanggal 8 Desember 2021 dengan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat II melalui sistem informasi elektronik peradilan;

Majelis tingkat banding membaca pula:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 40/Pdt.G 2021/PN Kds tanggal 24 Desember 2021 yang dibuat oleh Yulistyana Budi.S,SH. Plt Panitera Pengadilan Negeri Kudus yang menerangkan bahwa Para Penggugat sekarang para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds tanggal 8 Desember 2021 dan bandingnya tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding semula para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik;
- Memori banding para pembanding tanggal 23 Desember 2021 yang diterima pada tanggal 24 Desember 2021 dan diserahkan pada tanggal 30 Desember 2021, namun ternyata para Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;
- Secara elektronik kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding (*Inzage*) Nomor: 40/Pdt.G/2021/PN.Kds, masing –masing, yakni tanggal 19 Januari 2021 sebelum berkasnya dikirim ketingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa pada saat pembacaan putusan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 8 Desember 2021 dihadiri kuasa para Penggugat, pihak Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat II melalui sistem informasi peradilan dan permohonan banding dari Kuasa para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan pada 24 Desember 2021, maka bandingnya tersebut dalam tenggang waktu, dan juga oleh karena bandingnya tersebut diajukan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Peradilan secara *ecourt* dan Undang-Undang yang bersangkutan, maka permohonan banding tersebut secara *formal* dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 24 Desember 2021, atas keberatannya terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds., yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa ada dugaan dalam perkara ini terjadi praktek mafia tanah dan adanya pemalsuan tanda tangan dalam dokumen surat ukur tanah, hingga karenanya para Pembanding mohon kepada Majelis tingkat banding untuk menerima banding para Pembanding dan membatalkan putusan Majelis



tingkat pertama serta mengadili sendiri dengan putusan sebagaimana dimaksud dalam *petitum* gugatan para Penggugat, dan atas memori banding tersebut ternyata hingga perkara ini diputus ditingkat banding ternyata para Terbanding maupun Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memorinya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan cermat salinan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds. tanggal 8 Desember 2021 dan Berita Acara Persidangan perkara tersebut beserta alat bukti yang diajukan para pihak, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Bahwa dalam *posita* maupun jawaban para pihak mengakui jika obyek sengketa adalah hasil pembelian dari Ny.Sopiah, dan ternyata Ny.Sopiah sudah meninggal dunia

Bahwa dalam kasus ini para Penggugat dan Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak satupun menyertakan adanya pembagian waris atas harta peninggalan Ny.Sopiah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis tingkat banding berkesimpulan bahwa harta peninggalan Ny.Sopiah yang disengketakan para pihak tersebut diatas, belum dibagi waris kepada semua ahli warisnya, hingga menurut pendapat Majelis tingkat banding sengketa dalam perkara ini bukan murni sengketa tentang hak kepemilikan, maka karenanya Majelis tingkat banding sependapat dengan pendapat Majelis tingkat pertama yang *Dissenting Opinion*, dan oleh karena itu pendapat dari anggota Majelis tingkat pertama yang *Dissenting Opinion* yang menyatakan sengketa ini tentang kewarisan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis tingkat banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan bandingnya para Pembanding selebihnya tidak ada hal hal yang baru dan sudah dipertimbangkan oleh Majelis tingkat, hingga karenanya Majelis tingkat banding tidak mempertimbangkannya lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds. tanggal 8 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut dan berdasarkan Pasal 134 HIR yang menyatakan bahwa: "*Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat di minta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya*", maka karena itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis tingkat banding secara *ex-officio* menyatakan diri tidak berwenang mengadili, dan karena itu pula membatalkan putusan putusan Majelis tingkat pertama dan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana termuat dalam *diktum* putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds. tanggal 8 Desember 2021 dibatalkan, maka berdasarkan pasal 181,183.HIR, para Pembanding semula para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk ditingkat banding besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal 134 HIR, pasal 6 s/d 11 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1 Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 40/Pdt.G/2021/PN.Kds. tanggal 8 Desember 2021, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

- 1 Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- 2 Menghukum para Pembanding/semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, oleh kami Bambang Utomo, S.H.. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua, Fakhri Yuwono, S.H. dan Bambang Haruji, S.H. M.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan



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

Ny.Yulia Sa'adah, SH.MH sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua
belah pihak yang berperkara maupun kuasanya masing-masing.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Fakih Yuwono, S.H

Bambang Utomo, S.H.

ttd

. Bambang Haruji, S.H. M.H

Panitera Pengganti

ttd

Ny.Yulia Sa'adah, SH.MH

Rincian biaya perkara:

- | | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| 1 | Meterai putusan | Rp. 10.000,- |
| 2 | Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3 | Biaya Pemberkasan | <u>Rp.130.000,-</u> |
| 4 | Jumlah | Rp.150.000,00- |

(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;