



**PUTUSAN**  
Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Tariman Joyo Sumarto**, berkedudukan di Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam Al Ghozali Hide Wulakada, S.H., M.H., CLA. dan Kartika Cahyaningtyas, S.H., M.H., CPCLE. beralamat di Jl. Sumpah Pemuda Nomor 4 Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta 3 Agustus 2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Supardi**, Dahulu bertempat tinggal di Desa Kadipiro Nomor 1 Kecamatan Bandjarsari, Kawedanan Kota Pradja Surakarta, Kabupaten Kota Pradja Surakarta, Karesidenan Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atau sekarang menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, Sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kantor Pertanahan Kota Surakarta**, bertempat tinggal di Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 29, Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 26 Juli 2021 dalam Register Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt*



1. Bahwa, Penggugat telah membeli tanah yang dahulu beralamat di Desa Kadapiro Nomor 1 Kecamatan Bandjarsari, Kawedanan Kota Pradja Surakarta, Kabupaten Kota Pradja Surakarta, Karesidenan Surakarta, Provinsi Djawa Tengah, pada tahun 1972 seharga Rp25.000,00/meter (dua puluh lima ribu rupiah)/meter dengan luas 400 meter persegi yang tertulis pada Letter C Nomor: C.2331 yang alamat sekarang di menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah berbatasan dengan pihak-pihak sebagai berikut:
  - Batas Utara dengan rumah/tanah milik Sudibyo;
  - Batas Selatan dengan rumah/tanah milik Narto;
  - Batas Timur dengan jalan;
  - Batas Barat dengan rumah/tanah milik Nyonya Sarmi;Jual beli tersebut tidak dinyatakan secara tertulis dalam akta-akta otentik atau pun juga akta-akta di bawah tangan, melainkan hanya dinyatakan secara perjanjian lisan untuk diketahui penjual (Tergugat) dan pembeli (Penggugat). Bahwa sebagai bukti telah terjadi jual beli dan syarat terhadap peralihan tersebut maka Tergugat menyerahkan dokumen Letter C Nomor: C.2331 tanah asli kepada Penggugat, maka kiranya pengakuan Penggugat dan dokumen Letter C Nomor: C.2331 asli tersebut berlaku sebagai bukti yang sempurna di Pengadilan ini;
2. Bahwa, sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, maka tanah tersebut dikelola atau digarap oleh Penggugat bersama-sama juga dengan anak-anak Penggugat, garapan tersebut telah berlangsung sejak tahun 1962 hingga Penggugat lanjut usia yang tidak bisa menggarap lagi maka garapan lahan tersebut hanya dilakukan oleh anak Penggugat saja sampai saat ini, secara fisik dikuasai dan digarap oleh Penggugat yang disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga dan Warga yang tinggal langsung diperbatasan tanah yang menjadi objek dalam perkara Aquo selama kurun waktu tersebut juga tidak ada satu pun subjek hukum baik orang atau badan hukum yang mengklaim kepemilikan atau penguasaan berdasarkan hukum, maka kiranya pernyataan para pihak tersebut diterima sebagai bukti dalam persidangan ini;
3. Bahwa, Penggugat telah berusaha mencari Tergugat dan atau ahli waris Tergugat, tetapi Penggugat tidak diketemukan tempat tinggal dan atau keberadaanya atau Tergugat serta ahli waris Tergugat;
4. Bahwa, Penggugat telah meminta keterangan pengecekan pada catatan buku tanah di Kantor Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota



Surakarta, sekaligus bersama-sama dengan petugas Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi tanah tersebut maka dinyatakan bahwa tanah tersebut dalam kedudukan hukumnya sebagaimana dimaksudkan oleh Surat Keterangan tentang perbedaan tulisan alamat yang dalam tempat yang sama terhadap lokasi tanah yang menjadi objek perkara Aquo yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;

5. Bahwa, pada Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan, "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian secara lisan yang dalam hal ini telah mengikat untuk menyerahkan suatu kebendaan yang adanya penyerahan dokumen Letter C Nomor: C.2331 asli dan telah adanya pembayaran yang telah dijanjikan sebesar Rp25.000,00/meter (dua puluh lima ribu rupiah)/meter pada tahun 1972;
6. Bahwa, Turut Tergugat tidak menerbitkan surat-surat untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan tidak melaksanakan tugas dan fungsinya yaitu menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat karena Tergugat melawan kewajibannya membuat akta peralihan secara otentik atas objek tanah dalam perkara Aquo, maka sudah selayaknya disebut Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa, Penggugat memiliki hak terhadap tanah dalam gugatan Aquo, tetapi hak tersebut hilang atau terganggu karena perbuatan Tergugat yang tidak bisa bersama-sama melakukan Peralihan Hak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 dan terkait dengan itu maka Turut Tergugat juga tidak bisa melaksanakan tugas dan fungsinya menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat, maka perbuatan Tergugat dan Penggugat yang menyebabkan hilang atau terganggu hak Penggugat telah melawan hukum sebagaimana norma KUHPerdata pada Pasal 1365 yaitu "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.";

Permohonan (Petitum)

Bahwa, berdasarkan uraian duduk perkara tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa memberikan putusan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primer.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan secara lisan pada obyek tanah tercantum pada Letter C Nomor: C.2331 atas nama Tergugat di Desa Kadapiro Nomor 01 Kecamatan Bandjarsari, Kawedanan Kota Pradja Surakarta, Kabupaten Kota Pradja Surakarta, Karesidenan Surakarta, Provinsi Djawa Tengah adalah Sah;
4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Surakarta ini sebagai dasar hukum menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini sebagai dasar hukum Permohonan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dari Letter C Nomor: C.2331 atas nama Tergugat;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat sepanjang proses penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dari Letter C Nomor : C.2331 atas nama Tergugat di Desa Kadapiro Nomor 01 Kecamatan Bandjarsari, Kawedanan Kota Pradja Surakarta, Kabupaten Kota Pradja Surakarta, Karesidenan Surakarta, Provinsi Djawa Tengah, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (uitvoebaar bij voorrad);
8. Menetapkan biaya yang timbul terhadap perkara ini.

Subsider

Dalam peradilan yang baik ini, Penggugat memohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 3 Agustus 2021, Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil 3 (tiga) kali berturut-turut secara patut dan sah sebagaimana Relas Panggilan tanggal 26 Juli 2021, 5 Agustus 2021 dan tanggal 8 September 2021 tetap tidak hadir di persidangan, Turut Tergugat hadir di persidangan diwakili kuasanya Moch. Giorardo Rekyan W., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 7 September 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan penjelasan tentang perlunya mediasi, selanjutnya Majelis Hakim menunjuk Jihad Arkanuddin, S.H., M.H. sebagai Hakim mediator dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt

**Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa sebelum proses mediasi dilanjutkan, Penggugat mengajukan revisi gugatan, yaitu tentang alamat Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti;

Menimbang, selanjutnya berdasarkan laporan Mediator perkara ini tidak dapat didamaikan karena Tergugat tetap tidak hadir dalam proses mediasi walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Majelis Hakim selanjutnya berpendapat bahwa Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dimuka persidangan, selanjutnya acara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut telah memberikan jawabannya secara tertulis sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa, Turut Tergugat menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat;
3. Bahwa, apa yang didalilkan Penggugat mengenai Turut Tergugat tidak menerbitkan surat-surat untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan tidak melaksanakan tugas dan fungsinya yaitu menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat karena Tergugat melawan kewajibannya membuat akta peralihan secara otentik atas objek tanah dalam perkara aquo maka sudah selayaknya disebut Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan dalam posita angka 6 hanya dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa, Turut Tergugat dalam perkara ini menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta apapun keputusannya dan akan tunduk serta patuh terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan



sepanjang putusan tersebut sesuai ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku;

5. Bahwa, gugatan Penggugat terhadap sebidang tanah dengan seluas kurang lebih 400 meter persegi yang tertulis pada Letter C nomor C.2331 yang alamat sekarang di menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, sesungguhnya adalah gugatan mengenai peralihan jual beli atas obyek tanah aquo, yang secara yuridis formal belum pernah dimohonkan / di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk diterbitkan hak atas tanahnya karena tidak perjanjian jual beli hanya secara lisan sehingga diperlukan bukti yang diatur sesuai ketentuan undang-undang;
6. Bahwa, Turut Tergugat dalam perkara ini menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta apapun keputusannya dan akan tunduk serta patuh terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan sepanjang putusan tersebut sesuai ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat yang telah dikemukakan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara ini untuk:

1. Memutus dengan seadil-adilnya dan putusan tersebut dapat dilaksanakan dan tidak bertentangan dengan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut Penggugat telah memberikan Repliknya pada tanggal 2 Nopember 2021 dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 9 Nopember 2021.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil dalil Gugatannya Penggugat telah pula mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3372052210350001 atas nama Tariman Joyo Sumarto, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Tariman Joyo Sumarto No. 3372051203086585, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia C.2331 98a persil 158 SIII luas 400 meter persegi Desa Kadipiro No.1 Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandjarsari, Kawedanan Kota Pradja Surakarta, Karesidenan Surakarta  
DJawa Tengah atas nama Supardi tertanggal 9 Mei 1962, diberi tanda bukti  
P-3;

4. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2021 atas nama Joyo Sumarto, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pembayaran PBB yang dikeuarkan oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atas nama Joyo Sumarto yang telah dilunasi sejak 2012 hingga sekarang, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan No.14/XI/2021 dari Ketua Rt.03 Rw.V bahwa obyek sengketa beralamat di Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Fisik tanggal 14 Nopember 2021 dari Ketua Rt.003 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Bersebelahan Tanah dari Sudibyo tanggal 12 Nopember 2021, diberitanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Bersebelahan Tanah tanggal 12 Nopember 2021 atas nama Sukir Bin Wangsumarto, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Bersebelahan Tanah tanggal 12 Nopember 2021 atas nama Hajjah Siti Ismiati SPd., diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Bersebelahan Tanah atas nama NY. Sarmi tertanggal 12 Nopember 2021, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi SHM. No.9137 Kelurahan Kadipiro, Banjarsari, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi SHM. No.5109 Kelurahan Kadipiro, Kelurahan Banjarsari, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi SHM. No.11748 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi SHM. 18561 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari diberi tanda bukti P-15;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-12 sampai dengan P-15 fotokopi dari fotokopi, dengan demikian maka bukti bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti; .

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga untuk meneguhkan dalil gugatannya telah pula mengajukan 2 orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Sriyono Sugianto.

- Bahwa, Saksi adalah Ketua Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta sejak tahun 2016;
- Bahwa, Saksi mulai tinggal di Kadipiro sejak tahun 2000;
- Bahwa, yang Saksi tahu bahwa Penggugat menguasai obyek sengketa karena Penggugat menanam padi di obyek tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu asal usul tanah hingga dikuasai Penggugat;
- Bahwa, sejak tahun 2016 Penggugat tidak menanam padi ditanah tersebut karena kondisi sudah usia lanjut dan mengalami kecelakaan;
- Bahwa, luas obyek sengketa kurang lebih 400 meter persegi sesuai PBB;
- Bahwa, Saksi tahu batas tanah obyek sengketa sebelah utara milik siapa tidak tahu, tetapi telah dipondasi, sebelah selatan milik Sudiby;
- Bahwa, tanah sengketa sekarang sudah menjadi tanah kering;
- Bahwa, sejak Saksi menjadi Rt. tahun 2016 yang membayar PBB adalah Penggugat;

2. Saksi Arisno.

- Bahwa, Saksi kenal Penggugat sejak tahun 1960;
- Bahwa, Saksi sejak lahir hingga sekarang tinggal di Jetis Rt.03 Rw.05 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
- Bahwa, obyek sengketa tercantum dalam Leter C.2331 dan sejak 1962 Penggugat sudah mengerjakan obyek sengketa dengan ditanami padi;
- Bahwa, obyek sengketa tidak ditanami lagi kira kira 5 tahun lalu karena Penggugat sudah usia lanjut dan mengalami kecelakaan;
- Bahwa, Saksi tahu tidak ada orang lain dan tidak ada yang complain Penggugat mengerjakan obyek sengketa;
- Bahwa, Saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa tanah obyek sengketa diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat;
- Bahwa, rumah Saksi dengan obyek sengketa kira kira 100 meter dan kalau dari rumah Penggugat kurang lebih 25 meter;
- Bahwa, batas tanah obyek sengketa, sebelah selatan tanah kosong, sebelah barat tanah kosong, sebelah timur jalan baru, sebelah utara tanah milik Pak Sumarno;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt

Disclaimer

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



- Bahwa, leter C. 2331 yang telah dikuasai Penggugat masih atas nama Tergugat Supardi;
- Bahwa, yang menguasai tanah dari dulu adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan jawaban dan tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) ke lokasi tanah obyek sengketa pada tanggal 9 Desember 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

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

- Bahwa, Penggugat telah menggarap dan menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1962 hingga sekarang;
- Bahwa, obyek sengketa masih berupa Letter C Nomor: C.2331 dan berada ditangan Penggugat;
- Bahwa, sejak tahun 1972 hingga sekarang tidak ada satu orangpun yang keberatan Penggugat mengerjakan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum, bahwa menurut Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat yang beralamat di Desa Kadapiro No.1 Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah pada tahun 1972 seharga Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan luas 400 meter persegi yang tertulis pada Letter C Nomor: C.2331 yang sekarang beralamat menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Propinsi Jawa Tengah, bahwa jual beli tersebut dilakukan secara lisan, bahwa hingga kini jual beli tanah tersebut belum dapat diproses untuk disertifikatkan oleh karena Tergugat sejak jual beli pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya dan hal ini sangatlah merugikan Penggugat;



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan telah dipanggil secara patut dan telah dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 dan semuanya sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-7 sampai dengan P-15 dari fotocopi dan telah bermeterai cukup sehingga bukti surat ini dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah .

Menimbang selain alat bukti surat Penggugat juga telah mengajukan saksi saksi yaitu saksi Sriyono Sugianto dan saksi Arisno yang keduanya menerangkan dibawah sumpah sehingga keterangannya dapat untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum 1 baru dapat dipertimbangkan setelah petitum petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum berikutnya yaitu Petitum 2 apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut bahwa untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur 1365 KUH Perdata sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan, dan perbuatan itu harus melawan hukum;
- b. Yang membawa kerugian pada orang lain;
- c. Ada hubungan sebab akibat antar perbuatan melawan hukum dengan kerugian;
- d. Harus ada kesalahan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dan dari bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan juga keterangan saksi Sriyono Sugiyanto dan saksi Arisno bahwa Penggugat sejak tahun 1962 telah mengerjakan tanah obyek sengketa dengan cara menanam padi dan baru tanah tersebut tidak ditanami kira-kira 5 tahun lalu oleh karena Penggugat sudah usia lanjut dan mengalami kecelakaan;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah obyek sengketa yang terletak di Jetis Rt.03 Rw.05 Kelurahan Kadapiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta oleh Penggugat diperoleh dari Tergugat dengan cara membeli



dengan harga sejumlah Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu ) per meter persegi pada tahun 1972;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimanakah yang telah dilakukan oleh Tergugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah membeli obyek sengketa dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa telah membeli tanah yang terletak di Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dari Tergugat seluas 400 meter persegi sebagaimana tersebut dalam Letter C Nomor: C.2331 yang sekarang beralamat menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dengan rumah/tanah milik Sudibyo;
- Selatan dengan rumah/tanah milik Narto;
- Timur dengan jalan baru;
- Barat dengan rumah/tanah milik Ny Sarmi;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut tidak dinyatakan secara tertulis dalam akta otentik ataupun akta dibawah tangan namun hanya secara lisan dan sebagai bukti peralihan tersebut Tergugat menyerahkan dokumen asli Letter C Nomor: C.2331 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, bahwa Penggugat menggarap tanah obyek sengketa sejak tahun 1962 dan sejak tahun 1972 tanah tersebut menurut pengakuan Penggugat telah dibeli;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut hanyalah secara lisan antara Penggugat dan Tergugat dengan cara Penggugat membayar dan Tergugat menyerahkan dokumen kepemilikan berupa Letter C Nomor C.2331 asli atas nama Tergugat yang terletak di Desa Kadipiro No.1 Kecamatan Banjarsari, Kawedanan Kota Praja Surakarta, Karesidenan Surakarta, Propinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa sejak jual beli tersebut hingga kini ternyata tidak ada satu subyek hukumpun yang komplain atau keberatan atas tanah obyek sengketa dan hal ini dikuatkan dengan bukti surat P-4, P-5 dan P-6 bahwa selama ini hanya Penggugat saja yang secara rutin dan disiplin membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah obyek sengketa, dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Sriyono Sugianto dan saksi Arisno yang menerangkan dibawah sumpah bahwa keduanya mengetahui bahwa dari dulu hingga sekarang hanya Penggugat saja yang menguasai dan mengerjakan



tanah obyek sengketa dan saksi Arisno menyatakan bahwa diberitahu oleh Penggugat bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli dari Tergugat dan bukti P-3 berupa Letter C Nomor: C.2331 sekarang berada ditangan Penggugat;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan Tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara patut, dan sebagaimana gugatan Penggugat bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya;

Menimbang bahwa sebagaimana fakta persidangan dan juga Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek sengketa bahwa batas batas obyek sengketa yang terletak di Desa Kadipiro No.1 Kecamatan Banjarsari, Kawedanan Kota Praja Surakarta, Kabupaten Kota Praja Surakatan, Karesidenan Surakarta, Provinsi Jawa Tengah atau sekarang menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah/tanah milik Sarmi.
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan baru.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah milik Narto.
- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah/tanah milik Sudibyo.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat sejak tahun 1972 menggarap dan menguasai tanah obyek sengketa maka sudah kurang lebih selama 49 tahun Penggugat menguasai tanah tersebut, namun demikian setelah Penggugat ingin menyelesaikan jual beli tersebut secara administrasi pertanahan ternyata Tergugat sudah tidak ada lagi dialamat sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat dan tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada pasal 24 disebutkan bahwa:

“Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipetrcaya;



2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana perkara Aquo bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti bertanda P-7 dan juga adanya 2 orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah obyek sengketa tersebut memang telah dibeli oleh Penggugat dan selesai namun secara administrasi hal tersebut belum terselesaikan oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Tergugat bertanda P-8 sampai dengan P-15 berupa fotokopi dari fotokopi yang menjelaskan bahwa tanah disekitar obyek sengketa telah bersertifikat dan hal ini menurut hemat Majelis Hakim kurang ada relevansinya, maka bukti ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat telah melalaikan kewajibannya atau dengan kata lain bisa dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sehingga tidak bisa melakukan pengalihan hak terhadap obyek sengketa tersebut pada dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum point 2, 3 dan 4 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 dan 6 Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam hal ini Turut Tergugat merupakan lembaga Administrasi Pertanahan yang tugas pokok dan fungsinya sebagai lembaga pencatatan administrasi pertanahan, dan apabila Penggugat hendak memperoleh data informasi mengenai segala sesuatu masalah pertanahan dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dan sudah barang tentu sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, haruslah tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka dengan demikian petitum point 5 dan 6 pada dasarnya dua point tersebut adalah sama pengertiannya, maka petitum 5 dan 6 gugatan Penggugat pun haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(uitvoebaar bij voorraad ) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena petitum point 7 tersebut ternyata tidak memenuhi persyaratan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI ) Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisional maka dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan penggugat hanyalah dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat telah dapat membuktikan dalil dalil gugatannya, dengan demikian Penggugat berada dipihak yang menang, dan Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya seperti termuat dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan peraturan Hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada obyek sengketa yang tercantum dalam Leter C Nomor: C.2331 atas nama Tergugat di Desa Kadipiro No.1 Kecamatan Banjarsari, Kewedanan Kota Pradja Surakarta, Kabupaten Kota Pradja Surakarta, yang sekarang menjadi Jetis Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dengan batas batas, Sebelah Utara rumah/tanah milik Sudibyoy, Sebelah Selatan rumah/tanah milik Narto, Sebelah Timur jalan baru, Sebelah Barat rumah /tanah milik Sarmi (alm) adalah Sah menurut hukum;
4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta ini sebagai dasar hukum untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.630.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Kamis tanggal 6 Januari 2022, oleh kami, Wiryatmi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Harry Suptanto, S.H. dan Pujo Saksono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt tanggal 26 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Edi Hartono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Harry Suptanto, S.H.**

**Wiryatmi, S.H., M.H.**

**Pujo Saksono, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Edi Hartono, S.H., M.H.**

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 150/Pdt.G/2021/PN Skt



Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran -----	Rp30.000,00
- Biaya Proses -----	Rp100.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat -----	Rp750.000,00
- Biaya Panggilan -----	Rp730.000,00
- Materai putusan -----	Rp10.000,00
- Redaksi Putusan -----	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah -----	Rp1.630.000,00

(satu juta enam ratus tiga  
puluh ribu rupiah)