



**PUTUSAN**

**Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HANDOJO JONATAN BUDIANTO**, bertempat tinggal di Jl. Sunan Kudus No.27, RT. 004/RW.007, Kel/Desa. Demaan, Kec. Kota Kudus, Kab. Kudus. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LUKMANUL APRILIYAN W. PURBO, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, Advokat berkantor di jalan Jl. Jendral Sudirman No. 99, Karangrowo, RT. 02/RW.02, Desa Klampok, Kec. Godong, Kab. Grobogan/email lukmanawp@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2024. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**DJOENATI SOEPARTO**, bertempat tinggal terakhir di Karanganyar, RT. 05/RW. 01, Kec. Karanganyar, Kab. Demak. Namun saat ini tidak diketahui keberadaannya di dalam Wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR KABUPATEN DEMAK**, berkedudukan di Jl. Bhayangkara Baru No.1, Bogorame, Bintoro, Kec. Demak, Kabupaten Demak/. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hery Witjaksono, S.Sos., M.H.** dan kawan-kawan seluruhnya adalah pegawai Kantor ATR/ BPN

*Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk*



Kabupaten Demak berdasarkan surat tugas tanggal  
10 September 2024 Selanjutnya disebut sebagai  
**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Setelah mendengar pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 29 Agustus 2024 dengan Register Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya Tergugat mempunyai sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, sesuai Gambar-Situasi Nomor: 291/1967, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tanggal 13 Juli 1967, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Dahulu Tanah Darmi, sekarang Handojo Jonatan Budianto.
- Selatan : Dahulu Tanah Sanggem, sekarang Handojo Jonatan Budianto.
- Timur : Dahulu Tanah Basiran Bakar, sekarang Handojo Jonatan Budianto.
- Barat : Dahulu Tanggul Listrik, sekarang Handojo Jonatan Budianto.

Untuk selanjutnya di sebut OBJEK SENGKETA.

2. Bahwa terhadap sebidang tanah sesuai posita nomor 1 (satu) diatas pada tanggal 05 Desember 1997 telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan kesepakatan harga jual beli sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 05 Desember 1997.

3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 527 atas nama Djoenati Soeparto dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa, serta selama ini Penggugat telah melakukan pembayaran retribusi pajak atas tanah objek sengketa tersebut.

4. Bahwa setelah dilakukan jual beli atas objek sengketa terhadap status kepemilikan tanah menjadi milik Penggugat, akan tetapi sampai saat ini belum dilakukan proses peralihan hak/balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat).

5. Bahwa saat ini Penggugat hendak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 527 yang saat ini masih tercatat atas nama Tergugat, akan tetapi Tergugat sampai saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya, meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Dimana dalam proses pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat.

6. Bahwa agar Turut Tergugat mengetahui bahwa atas nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 527 tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sementara tanah objek sengketa tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat. Maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini agar tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Bahwa Penggugat sanggup menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut::

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Jual Beli Tanah tertanggal 05 Desember 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah pekarangan kepada Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah.
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:  
  
Utara : Dahulu Tanah Darmi, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
  
Selatan : Dahulu Tanah Sanggem, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
  
Timur : Dahulu Tanah Basiran Bakar, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
  
Barat : Dahulu Tanggul Listrik, sekarang Handojo Jonatan Budianto.
4. Menyatakan sah menurut hukum, dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat).
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
6. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat.

## SUBSIDAIR :

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain atau kuasanya menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 September 2024, Panggilan Umum tanggal 11 September 2024 dan Panggilan Umum tanggal 17 Oktober 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat melepaskan haknya sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya tergugat dan Turut Tergugat hanya hadir di sidang pertama dan kedua sedangkan untuk persidangan dengan agenda Mediasi dan seterusnya Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi maka proses mediasi tidak dapat dilakukan sebagaimana diamanatkan dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi;

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Handojo Jonatan Budianto selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Jual Beli antara Djoenati Soeparto dengan Handojo Jonatan Budianto tanggal 5 Desember 1997, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 527 atas nama Djoenati Soeparto Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/520/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 145/423/VIII/2024 tanggal 29 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/521/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil Gugatannya telah mengajukan bukti surat yang bertanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi MUNZAIDIN

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan saat ini Penggugat masih hidup;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2017 karena Penggugat sering mengurus surat-surat ke kantor desa dan tempat usaha Penggugat dekat dengan kantor desa;
- Bahwa Saksi menjadi perangkat desa sebagai kasi pelayanan sejak tahun 2012;
- Bahwa Sejak menjadi perangkat desa Saksi tahu dengan Tergugat dari data yang ada di desa, namun sekarang Tergugat dan keluarganya sudah tidak ada di desa Karanganyar;
- Bahwa setahu Saksi di desa masih ada data jual beli Tergugat dengan Penggugat pada tahun 1997 melalui buku agenda, namun saksi tidak pernah melihat catatan dalam agenda tersebut dan hanya mendengar cerita dari Pak Carik;
- Bahwa setahu Saksi jual beli Terjadi sebelum Saksi menjabat sebagai

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

**Disclaimer**

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





perangkat desa sebelum tahun 2012;

- Bahwa yang dijual oleh Tergugat berupa tanah pekarangan yang luasnya kurang lebih 450 meter persegi dengan batas- batas sebelah Utara- tanah Handojo, sebelah selatan- tanah Handojo, sebelah Timur- tanah Handojo dan sebelah Barat- tanah Handojo;
- Bahwa Saksi tahu lokasi obyek sengketa yaitu di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Sekretaris Desa Tanah tersebut sudah bersertifikat masih atas nama Tergugat namun Saksi tidak pernah melihatnya secara langsung;
- Bahwa Penggugat pernah datang ke kantor desa dengan tujuan mengurus surat jual beli untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa setahu Saksi Tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah tersebut untuk usaha Po. Bus;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat mengajukan gugatan karena ada kendala dengan keluarga penjual yang sudah tidak ada, sehingga Penggugat kesulitan untuk balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Yang membayar pajak tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat yang menguasai tanah sampai sekarang, Penggugat menguasai berdasarkan surat jual beli, selain itu tidak ada;
- Bahwa setahu Saksi Tanah tersebut sekarang kosong;
- Bahwa Selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada yang mempersalahkan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Tergugat punya hutang kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk



2. Saksi AJI WIRANTO

- Bahwa Saksi sejak kecil tinggal di Desa Karanganyar menempati tanah yang ada disebelah barat lokasi tanah yang ada dalam gugatan ini;
- Bahwa Saksi menjadi perangkat desa sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat karena saksi yang membagi keringan pajak blok situ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan Tergugat, namun setahu Saksi Tergugat dahulu bertempat di desa Karanganyar sekarang sudah tidak ada di Desa Karanganyar;
- Bahwa setahu Saksi Tanah sudah tidak dikuasai oleh Tergugat dan pajak sudah atas nama Nusantara kepunyaan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi batas tanah tersebut yaitu Utara- tanah Handojo, Barat- tanah Handojo, Selatan- tanah Handojo dan Timur- tanah Handojo, dengan luas kurang lebih 450 meter persegi;
- Bahwa Saksi tahu dari Kamitua yaitu Rif'an kalau tanah tersebut dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Sertifikat tanah objek sengketa dibawa oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat datang ke kantor desa mengurus surat untuk balik nama sertifikat pada bulan Agustus 2024;
- Bahwa setahu Saksi Keluarga Tergugat tidak ada yang meminta/ mempersalahkan tanah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tahu surat yang diminta oleh Penggugat ke Kantor Desa adalah bukti P-4, P-5 dan P-7;
- Bahwa Saksi tahu Tanah sengketa ini terletak didesa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak yang ada ditengah- tengah tanah milik Penggugat yang digunakan untuk PO. Bus Nusantara;
- Bahwa setahu Saksi PO. Bus Nusantara milik dari Penggugat;

Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 November 2024 melaksanakan sidang di tempat obyek perkara (Pemeriksaan Setempat), yaitu di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah yang dihadiri oleh Penggugat dan Perangkat Desa tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat dan diperoleh hasil sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 28 November 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang Pengesahan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, pada tanggal 5 Desember 1997 atas sebidang tanah pekarangan, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO berlokasi di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) seharga Rp. 15.000.000.00 (lima belas juta rupiah) akan tetapi transaksi jual beli tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris, dikarenakan Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat bahkan hingga saat ini Penggugat tidak lagi mengetahui tempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir wakilnya di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain atau kuasanya menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 September 2024, Panggilan Umum tanggal 11 September 2024 dan Panggilan Umum tanggal 17 Oktober 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat melepaskan haknya sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk



Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak hadir di persidangan, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7, merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai, sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalilnya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atas nama MUNZAIDIN dan AJI WIRANTO, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari Gugatan Penggugat, serta dihubungkan dengan alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan pokok yang harus dipertimbangkan adalah : *Apakah benar telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO, diantara Penggugat dan Tergugat dan apakah jual beli tersebut adalah sah menurut hukum?;*

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat merupakan hubungan hukum jual beli yang timbul karena adanya perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 5 Desember 1997 (bukti P-2), sehingga perjanjian jual beli tersebut merupakan bukti yang utama untuk menentukan ada tidaknya jual beli antara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan kekuatan pembuktian dari Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 5 Desember 1997 (bukti P-2) tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPdata sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut tidaklah termasuk kedalam suatu Akta Otentik, menurut ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara suatu akta yang tidak diperlakukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditanda tangani oleh para pihak, oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 5 Desember 1997 (bukti P-2) telah ditanda tangani oleh para pihak sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan dengan berbentuk suatu akta dibawah tangan sebagaimana ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa mengenai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan tergantung kepada pengakuan terhadap isi dan tanda tangan dari para pihak, terhadap tanda tangan tersebut pihak Tergugat wajib untuk mengakui atau mengingkari sebagaimana ketentuan Pasal 1876 KUHPerdara, jika Tergugat mengakui tanda tangan akta dibawah tangan tersebut maka terhadap akta tersebut berlaku selayaknya akta otentik yang nilai pembuktiannya bersifat sempurna dan mengikat sebagaimana ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara, namun bila tanda tangan tersebut dibantah nilai kekuatan pembuktiannya menjadi bukti permulaan tulisan yang harus ditambah dengan alat bukti lain seperti keterangan Saksi untuk memenuhi batas minimal pembuktian;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak hadirnya Tergugat dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat mengakui tanda tangan tersebut sehingga nilai kekuatan pembuktian (bukti P-2) berlaku selayaknya akta otentik yang bersifat sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya membenarkan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO (bukti P-3), terhadap tanah tersebut telah dilakukan jual beli pada tanggal 5 Desember 1997 berdasarkan perjanjian jual beli antara DJOENATI SOEPARTO (Tergugat) selaku penjual dengan HANDOJO JONATAN BUDIANTO (Penggugat)

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti P-1) selaku pembeli, dimana jual beli tanah tersebut dilakukan dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang telah dibayar tunai oleh Penggugat, selain itu dalam klausula perjanjian jual beli tersebut para pihak juga menyatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut berlaku sebagai kwitansinya (bukti P-2);

Menimbang, bahwa dari jual beli tersebut, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO saat ini telah berada dalam penguasaan Penggugat sebagaimana keterangan Saksi AJI WIRANTO dipersidangan yang mana telah sesuai juga dengan (bukti P-3) yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Penggugat beserta aslinya dipersidangan, selain itu secara nyata terhadap objek sengketa juga telah dikuasai oleh Penggugat, sebagaimana dengan hasil pemeriksaan setempat (*Plaats Opneming*) yang dilakukan oleh Majelis Hakim di lokasi objek sengketa pada hari Jum'at tanggal 22 November 2024, yang mana dari pemeriksaan tersebut diperoleh fakta bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu :

- Sebidang tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Dahulu Tanah Darmi, sekarang Handojo Jonatan Budianto.

Selatan : Dahulu Tanah Sanggem, sekarang Handojo Jonatan Budianto.

Timur : Dahulu Tanah Basiran Bakar, sekarang Handojo Jonatan Budianto.

Barat : Dahulu Tanggul Listrik, sekarang Handojo Jonatan Budianto.

Benar berada dalam penguasaan Penggugat dan fakta tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi MUNZAIDIN dan Surat Keterangan Nomor 474/520/VIII/2024 yang dikeluarkan Oleh Kepala Desa Karanganyar tanggal 13 Agustus 2024 (bukti P-4) yang pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak pembelian tahun 1997 sampai dengan sekarang dan tidak pernah disengketakan dari pihak manapun juga;

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi MUNZAIDIN dan Saksi AJI WIRANTO yang dikuatkan dengan (bukti P6) pada pokoknya menerangkan pajak atas tanah objek sengketa saat ini sudah atas nama Nusantara dan dibayarkan oleh Penggugat, keterangan tersebut bersesuaian dengan Surat Keterangan Nomor 145/423/VIII/2024 yang dikeluarkan Oleh Kepala Desa Karanganyar tanggal 29 Agustus 2024 yang menerangkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 527 seluas 450M2 dengan SPPT/PBB Nomor Objek Pajak (NOP) 33.21.110.009.002.0057.0 atas nama Nusantara yang membayar objek pajak tersebut adalah HANDOJO JONATAN BUDIANTO (bukti P-5), menurut Majelis Hakim terhadap alat bukti tersebut terdapat relevansi dengan Pembuktian perkara *a quo*, namun SPPT PBB tersebut bukanlah bukti kepemilikan atas sebidang tanah tetapi menunjukkan nama yang tertera pada surat tersebut merupakan orang atau pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya hal mana sesuai dengan Putusan MA tanggal 3 Februari 1960 Nomor 34 K/Sip/1960, sehingga terhadap alat bukti tersebut Majelis Hakim menilai hanya sekedar mempertegas bahwa objek sengketa memang dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan dikuatkan dengan hasil pemeriksaan setempat telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO, yang telah dibayar tunai dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh Penggugat, kemudian atas jual beli tersebut objek sengketa *a quo* telah berada dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan sekarang serta terhadap penguasaan Penggugat tersebut tidak ada pihak manapun yang mempersalahkan, sehingga Majelis Hakim berpendapat jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 1457 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah terbukti, maka terhadap sah atau tidaknya jual beli tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jual beli dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara merupakan suatu perjanjian antara para pihak, sehingga jual beli sebagai suatu perjanjian harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, selain itu oleh

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena objek jual beli adalah tanah yang merupakan benda tetap, maka selain tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah RI nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa untuk dapatnya suatu perjanjian tersebut dinyatakan sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa Perjanjian Jual Beli sebidang tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO tanggal 5 Desember 1997 dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh kedua belah pihak (bukti P-2), serta Tergugat juga tidak membuktikan adanya alasan pembatalan perjanjian karena adanya cacat kehendak, yaitu paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), dan penipuan (bedrog), selain itu Majelis Hakim juga menilai bahwa Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap dan tidak termasuk dalam golongan orang-orang yang diatur dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata sehingga terhadap perjanjian tersebut telah memenuhi unsur subjektif perjanjian;

Menimbang, bahwa pokok persoalan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Jual Beli tersebut juga sudah jelas yaitu mengenai jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO. Oleh karena objek jual beli tersebut berupa sebidang tanah Majelis Hakim menilai tiada suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang maupun bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut, sehingga terhadap perjanjian tersebut juga telah memenuhi unsur Objektif perjanjian. Dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Perjanjian Jual Beli tanggal 5 desember 1997 (bukti P-2)

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah terbukti dan telah dinyatakan sah menurut hukum, namun untuk lengkapnya jual beli atas tanah tersebut, harus dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah dengan dibuatkan akta jual beli terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akan tetapi Tergugat dalam perkara a quo sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya sebagaimana Surat Keterangan Nomor 474/521/VIII/2024 tanggal 13 Agustus 2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karanganyar (bukti P-7), sehingga Penggugat mengalami kendala dalam mengurus peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana keterangan yang diberikan oleh Saksi MUNZAIDIN, hingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua yang pada pokoknya "Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Jual Beli Tanah tertanggal 05 Desember 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah pekarangan kepada Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 527 atas nama DJOENATI SOEPARTO antara Penggugat dengan Tergugat telah terbukti dan terhadap Jual beli tersebut juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga dinyatakan sah menurut hukum, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai petitum yang kedua beralasan menurut hukum oleh karenanya dapat dikabulkan;

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketiga yang pada pokoknya “Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Dahulu Tanah Darmi, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
Selatan : Dahulu Tanah Sanggem, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
Timur : Dahulu Tanah Basiran Bakar, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
Barat : Dahulu Tanggul Listrik, sekarang Handojo Jonatan Budianto.”,  
Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanggal 5 Desember 1997 antara Penggugat dan Tergugat telah terbukti dan dinyatakan sah menurut hukum, namun oleh karena Penggugat kesulitan untuk melakukan balik nama sertifikat atas objek sengketa tersebut dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka Majelis Hakim merasa perlu mempertimbangkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyebutkan “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausula perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 5 Desember 1997 (bukti P-2) telah dinyatakan secara jelas bahwa terhadap tanah tersebut telah dilakukan jual beli dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan telah dibayar tunai oleh Penggugat, selain itu berdasarkan fakta dipersidangan tanah tersebut telah berada dalam penguasaan Penggugat sejak pembelian sampai dengan sekarang yang mana terhadap penguasaan Penggugat tersebut tidak ada pihak manapun yang mempersalahkan sehingga menurut pandangan Majelis Hakim Penggugat menguasai objek jual beli dengan itikad baik, dengan demikian secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 5 Desember 1997 (bukti P-2) telah dinyatakan sah menurut hukum dan secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 maka Penggugat sah menurut hukum sebagai pemilik atas tanah objek sengketa tersebut sehingga petitum ketiga beralasan menurut hukum oleh karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Keempat yang pada pokoknya menyatakan "Menyatakan sah menurut hukum, dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat)", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum keempat tersebut, oleh karena Petitum kedua dan Petitum ketiga telah dinyatakan dikabulkan maka terhadap Petitum keempat secara mutatis mutandis dapat dikabulkan, dengan demikian Petitum Penggugat keempat juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kelima yang pada pokoknya "Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan karena Turut Tergugat merupakan salah satu pihak dalam perkara ini maka terhadap Turut Tergugat tersebut harus tunduk dan mematuhi putusan ini, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Petitum kelima beralasan menurut hukum oleh karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Keenam yang pada pokoknya "Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang meminta Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat mendasarkan pada Pasal 181 ayat (3) HIR, yang pada pokoknya mengatur "Biaya perkara yang

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputuskan dengan keputusan sedang yang dikalahkan tak hadir, harus dibayar oleh orang yang dikalahkan", dengan demikian terhadap petitum keenam sudah sepatutnya ditolak dan menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas petitum keenam harus ditolak;

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

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum atas Surat Jual Beli Tanah tertanggal 05 Desember 1997 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah pekarangan kepada Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m2 dengan ukuran lebar + 12 m2 dan panjang + 37,5 m2, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:  
  
Utara : Dahulu Tanah Darmi, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
  
Selatan : Dahulu Tanah Sanggem, sekarang Handojo Jonatan Budianto.  
  
Timur : Dahulu Tanah Basiran Bakar, sekarang Handojo Jonatan

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk

### Disclaimer

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



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

Budianto.

Barat : Dahulu Tanggul Listrik, sekarang Handojo Jonatan Budianto;

4. Menyatakan sah menurut hukum, dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 527, seluas + 450 m<sup>2</sup> dengan ukuran lebar + 12 m<sup>2</sup> dan panjang + 37,5 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah, yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Demak (Turut Tergugat);

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.999.000.00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2024, oleh kami, Dr. DWI FLORENCE, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, OBAJA DAVID J.H. SITORUS, S.H., dan DIAN ARIMBI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dihadiri SUHARTINI Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Demak, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

OBAJA DAVID J.H. SITORUS, S.H.

Dr. DWI FLORENCE, S.H., M.H.

ttd

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Dmk



DIAN ARIMBI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti.

ttd

SUHARTINI

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya ATK.....	:	Rp.75.000,00;
3.....B	:	Rp.206.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
4.....B	:	Rp.40.000,00;
biaya PNBP .....	:	
5.....B	:	Rp. 628.000,00;
biaya Pemeriksaan Setempat.....	:	
6.....B	:	Rp.10.000,00;
biaya Redaksi .....	:	
7. Biaya Materai .....	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.999.000,00;

( Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah )