



**PUTUSAN**

Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Sit.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Siti Mariyam**, bertempat tinggal di Kp. Barat Kebun Rt. 004 Rw. 001, Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dondin Maryasa Adam, S.H. Advokat yang berkantor di Jalan Mawar No. 43 Krajan Rt. 001 Rw. 002 , Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo – 68312, yang bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Mei 2023, sebagai **Penggugat** ;

**Lawan**

**Angga Bhisma Koni Kusuma**, dahulu bertempat tinggal di Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

**Pemerintah Republik Indonesia** cq Presiden R.I. cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional (kementerian Atr/bpn) R.I. cq. Kantor Wilayah (kanwil) Atr/bpn Provinsi Jawa Timur cq Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, tempat kedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, Jalan PB. Sudirman No. 22.A, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setyo Dwi Handoko, Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juni 2023 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar Pihak Penggugat ;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

*Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Mei 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo, pada tanggal 23 Mei 2023, dalam register Nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Sit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa , Tergugat memiliki Sebidang Pekarangan yang terletak di KP.

BARAT KEBUN RT.004 RW.001 , DESA WRINGINANOM , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , tanah tersebut eks TANAH YASAN PETOK C 1332/132/D.II./± 2.510 m<sup>2</sup> a/n. P. SAHAWI MURAHMAD yang selanjutnya oleh Turut Tergugat diterbitkan SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) pada tanggal 13 OKTOBER 2000 dengan SHM NOMOR 1369 / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN , SURAT UKUR Tanggal 14 SEPTEMBER 2020, NO. 121 , LUAS 2.496 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus Sembilan puluh enam meter persegi), yang untuk PEDAFTARAN PERTAMA tercatat atas nama KONIYADI (Situbondo 09 – 08 – 1971) , dan pada tanggal 23 JUNI 2008 beralih hak menjadi atas nama ANGGA BHISMA KONI KUSUMA , 21051974 (in casu Tergugat) , sebab perubahan : Pewarisan berdasarkan pada Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 23 – 04 – 2008 diketahui Kepala Desa Wringinaom , tanggal 23 – 04 – 2008, Reg.No. 590/5/431.508/III/2008 dan dikuatkan Camat Panarukan , tanggal 23 – 04 – 2008 , Reg.No. 19/WRS/IV/2008 ;

Bahwa , dari Luas TANAH 2.496 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus Sembilan puluh enam meter persegi) tersebut , kemudian DIPISAHKAN SELUAS : 507 m<sup>2</sup>, SURAT UKUR NO. 82/2008 MENJADI M.2127 , BLANKO SERI NO. BD. 697264 , maka Luas Tanah pada SHM NOMOR 1369 (SISA) tersebut dari luas semula 2.496 m<sup>2</sup> lalu DIJUAL seluas 507 m<sup>2</sup> , sehingga SISA menjadi Luas 1.989 m<sup>2</sup> (seribu Sembilan ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) ;

2. Dan selanjutnya dari Tanah seluas 1.989 m<sup>2</sup> tersebut oleh ANGGA BHISMA KONI KUSUMA (in casu Tergugat) dijual secara dibawah tangan pada tanggal 2 – 5 – 2022 kepada SITI MARIYAM (in casu Penggugat) dengan luas ± 1.754 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , dengan batas-batas :

Utara : JALAN DESA ;

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : TANAH SITI MARYAM (Penggugat) dengan bukti SHM.

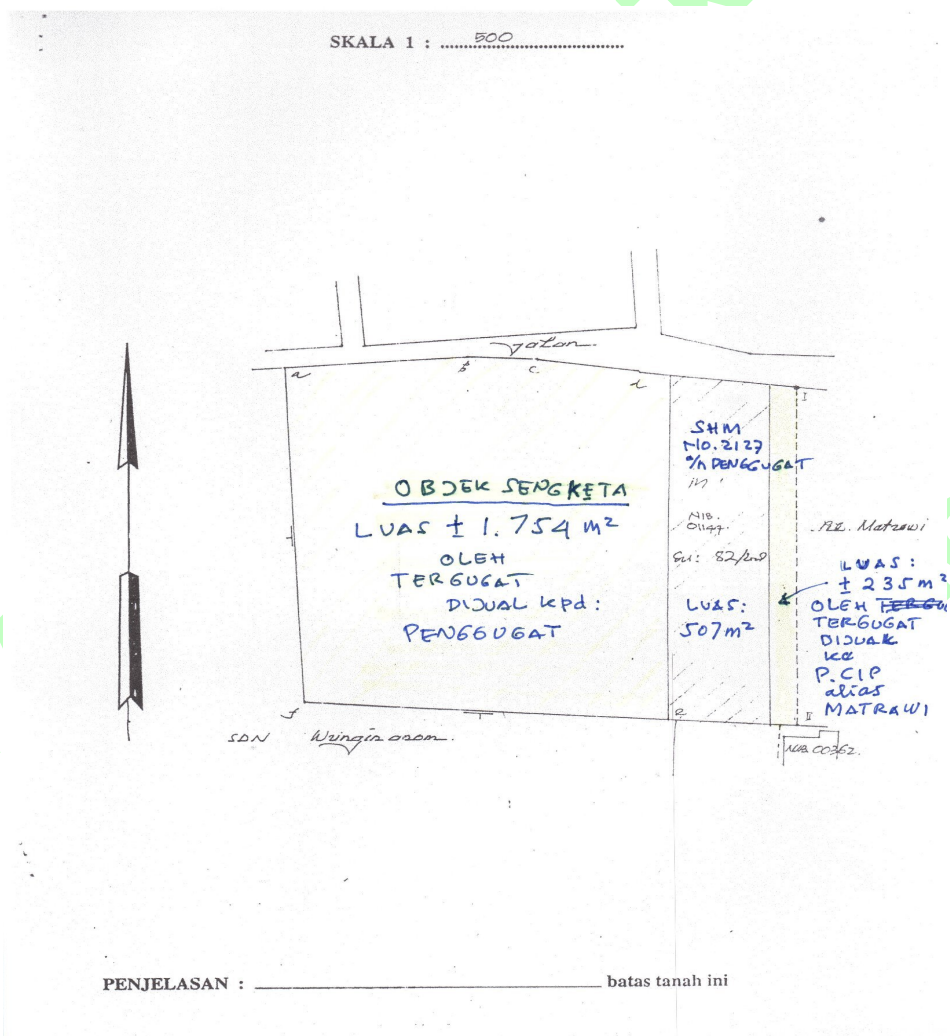
NOMOR 2127/DESA WRINGINANOM ;

Selatan : TANAH SDN 2 WRINGINANOM ;

Barat : TANAH TANAH SDN 2 WRINGINANOM ;

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai.....Objek Sengketa ;

3. Bahwa , mengenai apa yang diuraikan pada posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) di atas , dapat dijelaskan dengan gambar pada SHM Nomor 1369 / DESA WRINGINANOM tersebut di bawah ini , yaitu :



Bahwa , terkait dengan gambar berikut tulisan tangan Penggugat pada gambar di atas , dapat dijelaskan :

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- semula Luas bidang tanah milik Tergugat berdasarkan pada SHM Nomor 1369 / DESA WRINGINANOM , SURAT UKUR Tanggal 14 SEPTEMBER 2020, NO. 121 , LUAS 2.496 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus Sembilan puluh enam meter persegi) ;
- dari Luas bidang tanah LUAS 2.496 m<sup>2</sup> , selanjutnya oleh Tergugat dijual kepada Penggugat seluas 507 m<sup>2</sup> , dan atas penjualan tersebut terhadap SHM NO. 1369/DESA WRINGINANOM tersebut dilakukan Pemisahan seluas 507 m<sup>2</sup> , selanjutnya oleh Turut Tergugat diterbitkanlah SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM dengan LUAS 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) tercatat atas nama SITI MARYAM (in casu Penggugat) ;
- sehingga bidang tanah tersebut dalam SHM Nomor 1369 (sisa) / DESA WRINGINANOM tersebut menjadi bersisa seluas 1989 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh Sembilan meter persegi) , yang terpecah menjadi 2 (dua) bagian , yaitu :
  - 1 bidang terletak di barat tanah yang dibeli oleh Penggugat (SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM) seluas ± 1.754 m<sup>2</sup> (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , akhirnya oleh Tergugat dijual bawah tangan kepada Penggugat , dan menjadi Objek Sengketa ;
  - 1 bidang terletak di timur tanah yang dibeli oleh Penggugat (SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM) seluas ± 235 m<sup>2</sup> (kurang lebih dua ratus tiga puluh lima meter persegi) , akhirnya oleh Tergugat dijual bawah tangan kepada P. CIP alias MATRAWI ;

4. Bahwa , Penggugat sebelumnya juga telah pernah membeli sebidang tanah kepada Tergugat SELUAS : 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi), SURAT UKUR NO. 82/2008 , yang merupakan pecahan dari SHM NOMOR 1369 / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN ; Bahwa , bidang tanah pecahan dari SHM NOMOR 1369 / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN yang Penggugat beli dari Tergugat tersebut , satu dan lain hal tertuang dalam JUAL BELI , AKTA P.P.A.T. HAREK , Sarjana Hukum, tanggal 28 – 04 – 2008 , Nomor 510/JB/IV/2008 , kemudian SHM NOMOR 1369 / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN tersebut oleh Turut Tergugat dipecah dan diterbitkan Sertifikat juga, yakni SHM Nomor 2127/DESA

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit

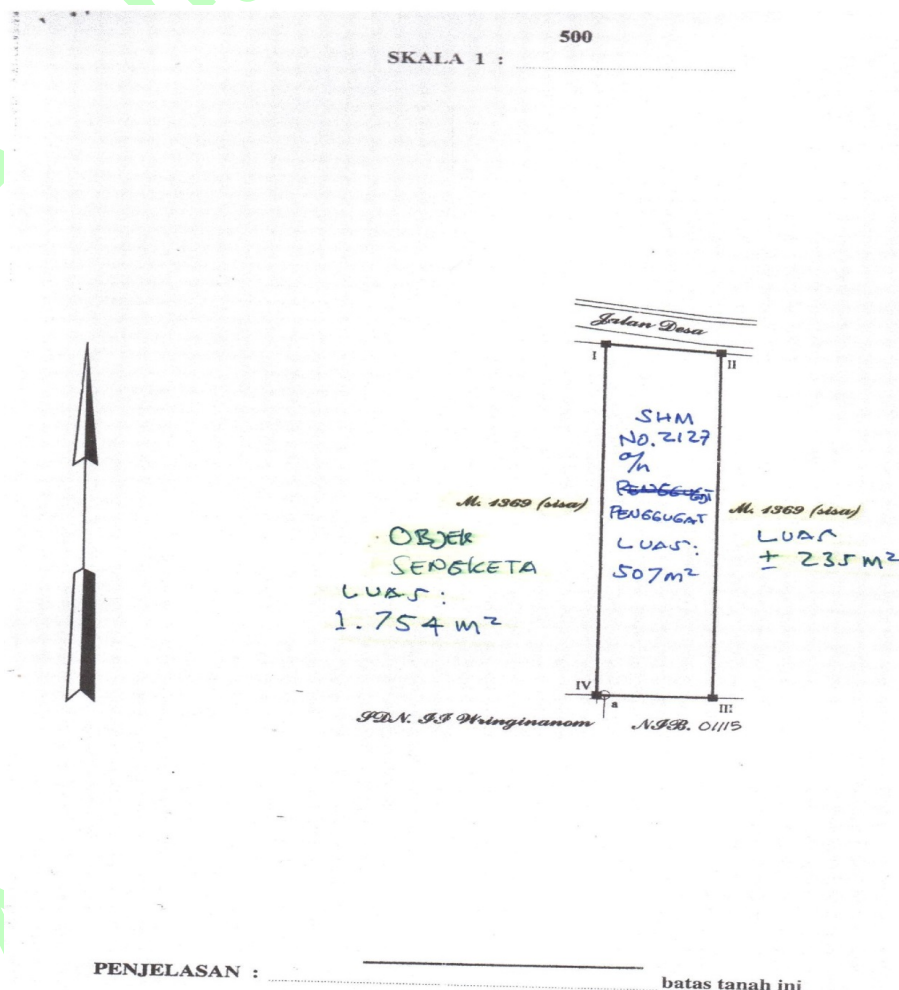


# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN tercatas atas nama SITI MARYAM (in casu Penggugat) ;

Yang dapat dijelaskan dengan gambar pada SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM tersebut di bawah ini , yaitu :



PENJELASAN : \_\_\_\_\_ batas tanah ini

Bahwa , terkait dengan gambar berikut tulisan tangan Penggugat pada gambar di atas , dapat dijelaskan :

- dari Luas bidang tanah pada SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM adalah seluas 507 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh meter persegi) tercatas atas nama SITI MARYAM (in casu Penggugat) ;
- sehingga bidang tanah tersebut dalam SHM Nomor 1369 (sisa) / DESA WRINGINANOM tersebut terpecah menjadi 2 (dua) bagian , yaitu :

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 bidang terletak di barat tanah milik Penggugat (SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM) seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , akhirnya menjadi Objek Sengketa ;
- 1 bidang terletak di timur tanah yang milik Penggugat (SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM) seluas  $\pm 235 \text{ m}^2$  (kurang lebih dua ratus tiga puluh lima meter persegi) , akhirnya oleh Tergugat dijual bawah tangan kepada P. CIP alias MATRAWI;

5. Bahwa , berdasarkan pada uraian posita tersebut di atas , dapat Penggugat tegaskan kembali bahwa bidang tanah pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN tersebut , setelah dijual kepada Penggugat bersisa dan terpecah menjadi 2 (dua) bidang tanah , yakni bidang tanah (sebagian besar) kemudian menjadi Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , dan bidang tanah sisanya lagi terletak disebelah timur Bidang Tanah yang dibeli oleh Penggugat (SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM) , yang oleh Tergugat dijual juga dibawah tangan kepada P.CIP alias MATRAWI sisa tanah seluas  $\pm 235 \text{ m}^2$  (kurang lebih dua ratus tiga puluh lima meter persegi) ;

Bahwa , dengan demikian Tergugat sudah tidak memiliki lagi bidang tanah pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN , karena oleh Tergugat telah dijual seluruhnya kepada 2 (dua) orang , yakni :

1. Penggugat (Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$ ) , dan
2. P.CIP alias MATRAWI (sisa tanah seluas  $\pm 235 \text{ m}^2$ ) ;

6. Bahwa , nama Penggugat di KTP tertulis SITI MARIYAM , dan dalam SHM Nomor 2127/DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN tertulis SITI MARYAM , sehingga nama SITI MARIYAM dan SITI MARYAM tersebut adalah menunjuk pada satu orang yang sama , yakni diri Penggugat ;

7. Bahwa , Penggugat membeli Objek Sengketa tersebut dari Tergugat pada tanggal 2 – 5 – 2011 , transaksi jual beli Objek Sengketa tersebut dilakukan dihadapan dan diketahui oleh Sekretaris Desa Wringinanom (bertindak a/n Kepala Desa Wringinanom) dengan sepakat harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat , sebagai bukti adanya transaksi jual beli

*Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa sekaligus sebagai tanda penerimaan pembayaran lunas uang pembelian dari Penggugat kepada Tergugat dibuatkan SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH PEKARANGAN (in casu surat perjanjian jual beli dibawah tangan) , tertanggal 2 MEI 2011 antara Tergugat dan Penggugat , dengan ketentuan Pihak I dalam hal ini adalah Tergugat tidak keberatan untuk menandatangani proses balik nama sertifikat dengan jangka waktu 1 (satu) tahun apabila sertifikat tersebut ada pada Pihak I ;

Bahwa , jual beli Objek Sengketa antara Tergugat dengan Penggugat tersebut dilakukan secara Hukum Adat , dengan diketahui oleh Pihak Pemerintah Desa Wringinanom , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo ;

Bahwa , setelah transaksi jual beli tanah pekarangan tersebut , telah pula ada penyerahan Objek Sengketa tersebut dari Tergugat kepada Penggugat , dan selanjutnya Objek Sengketa tersebut telah pula dikuasai oleh Penggugat sejak tanggal 2 Mei 2011 sampai dengan saat ini tanpa ada gangguan dan/atau keberatan dari siapapun juga , kecuali Sertifikat Objek Sengketa tersebut yang sampai dengan saat ini Penggugat tidaklah mengetahui keberadaannya dari Sertifikat tersebut ;

Bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan Objek Sengketa tersebut seperti pembayaran pajak, pemeliharaan , penanaman lahan dan lain-lainnya menjadi tanggungan / kewajiban Penggugat ;

8. Bahwa , satu tahun setelah transaksi jual beli Objek Sengketa tersebut , Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari keberadaan Tergugat , untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat atas Objek Sengketa tersebut , namun tidaklah ada hasil , Tergugat tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya yang pasti dan tetap ; saat ini Tergugat sudah tidak ada lagi bertempat tinggal di Desa Wringinanom , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo ataupun di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ;

Bahwa , Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencari Tergugat untuk diajak melakukan proses balik nama pada sertifikat atas Objek Sengketa tersebut , namun Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan dari Tergugat oleh karena alamat dari Tergugat sekarang sudah tidak ketahui lagi secara pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia ;

*Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*

#### 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

9. Bahwa, walaupun secara fisik Objek Sengketa tersebut di atas telah Penggugat kuasai sejak tanggal 2 MEI 2011 hingga sekarang, akan tetapi secara hukum bidang tanah Objek Sengketa tersebut belum sepenuhnya menjadi milik Penggugat, oleh karena sertifikat tanah Objek Sengketa tersebut masih tercatat atas nama Tergugat, sehingga dengan keadaan hukum yang demikian ini Penggugat mengharapkan putusan dari Pengadilan Negeri Situbondo untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan ini antara Tergugat dengan Penggugat; yang selanjutnya secara hukum agar dapat dilakukan proses balik nama berdasarkan peraturan perundangan terkait dengan peralihan hak atas tanah, serta dapat juga diterbitkan kembali SHM NOMOR 1369 (SISA)/Desa Wringinanom oleh Turut Tergugat, sebab Objek Sengketa tersebut masuk dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah pada SHM NOMOR 1369 (SISA)/Desa Wringinanom, dan SHM a-quo saat ini telah hilang atau tidak diketahui lagi keberadaannya secara fisik oleh Penggugat; serta agar masalah ini segera dapat terselesaikan, maka oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Situbondo;
10. Bahwa, yang dimaksud dengan jual beli menurut 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; dan juga jual beli Objek Sengketa antara Tergugat dengan Penggugat tersebut telah memenuhi ketentuan syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa, dengan berdasarkan pada Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, Jual Beli Objek Sengketa antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah menurut hukum; sebab Penggugat juga sudah menguasai fisik tanah sejak pembelian sampai dengan sekarang (kurang lebih selama 12 Tahun), akan tetapi jual beli tersebut belum dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB);
11. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang

*Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Bahwa , sehubungan maksud dan tujuan gugatan Penggugat ini yakni bahwa Penggugat ingin melakukan proses balik nama dan/atau pemecahan atas bidang tanah Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat , sedangkan Akta Jual Beli (AJB) oleh P.P.A.T. belum sempat dilaksanakan , karena Tergugat pada saat transaksi jual beli meminta tempo jangka waktu 1 (satu) tahun , dan saat ini Sdr. Tergugat sudah sudah tidak ketahui lagi keberadaannya secara pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia , maka jelas dan pasti proses jual beli tersebut tidak mungkin dilakukan lagi dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan P.P.A.T. ;

Bahwa , berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas , telah diatur bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat , karena UUPA (UU NOMOR 5 TAHUN 1960) sendiri bersumber pada HUKUM ADAT yang sudah disaneer yang mengatur tentang Hukum Pertanahan di Indonesia , UUPA itu merupakan dasar lahirnya peraturan turunannya , yang salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa , dengan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan

*Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.”

Dan , balik nama tersebut adalah salah satu maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat untuk dapat melakukan balik nama atas bidang tanah Objek Sengketa tersebut mohon dapatnya untuk dikabulkan melalui putusan Pengadilan sebagaimana diatur didalam Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan , Pasal 55 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut ; oleh karena Penggugat sudah menguasai fisik tanah sejak pembelian sampai dengan sekarang (kurang lebih selama 12 Tahun ) , dan saat ini Sdr. Tergugat sudah tidak ketahui lagi secara pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia , maka jelas dan pasti proses jual beli tersebut tidak mungkin dilakukan lagi dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan P.P.A.T. ;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah

Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau

Penetapan Pengadilan

Pasal 55

- (1). Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2). Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa , karena gugatan PENGUGAT ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR, serta pula Gugatan ini berdasarkan atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (In Kracht van Gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan (vide SEMA NO.3 Tahun 2000 jo SEMA NO.4 Tahun 2001) , maka selanjutnya Penggugat memohon agar dapatnya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) , walaupun ada upaya hukum verzet (bantahan), banding ataupun kasasi dari Tergugat dan/atau dari Turut Tergugat ;
13. Bahwa , ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini agar dapat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini ;
14. Bahwa , atas pemeriksaan perkara ini , Pengadilan Negeri Situbondo dapat membebaskan biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai pada posita di atas , Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Situbondo untuk segera memanggil para pihak dalam perkara ini , selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini , serta kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

p r i m a i r :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan antara Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 2 Mei 2011 , sebagaimana tersebut pada SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH PEKARANGAN , tertanggal 2 MEI 2011 antara Tergugat dan Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Kp. BARAT KEBUN , DESA WRINGINANOM , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO dengan sepakat harga Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah) , yakni Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , dengan batas-batas :  
Utara : jalan desa ;  
timur : tanah siti maryam (penggugat)

dengan bukti shm. nomor 2127/desa wringinanom ;

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selatan : tanah sdn 2 wringinanom ;

barat : tanah tanah sdn 2 wringinanom ;

3. Menetapkan sebagai hukum bahwa jual-beli tanah Objek Sengketa pada tanggal pada tanggal 2 Mei 2011 sebesar 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) , berdasarkan SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH PEKARANGAN yang sekaligus berlaku sebagai tanda pembayaran dan penerimaan uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), tertanggal 2 MEI 2011 antara Tergugat dan Penggugat adalah mengikat pada pihak yang menandatangani ;
4. Menetapkan sebagai hukum bahwa sebidang tanah sebidang tanah yang terletak di Kp. BARAT KEBUN , DESA WRINGINANOM , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , yakni Objek Sengketa Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut di atas adalah sah hak milik Penggugat ;
5. Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat tersebut di atas , dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN dari atas nama Tergugat sehingga menjadi atas nama Penggugat ;
6. Memerintahkan secara hukum kepada Penggugat untuk menghadap kepada Turut Tergugat untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN yang pada saat ini tidak diketahui keberadaannya secara fisik dan/atau hilang , serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari atas nama Tergugat sehingga menjadi atas nama Penggugat pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN terhadap Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh empat meter persegi) dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat tersebut di atas;

7. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) , walaupun ada bantahan , banding maupun kasasi dari Tergugat dan/atau dari Turut Tergugat ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati dan tunduk patuh terhadap Putusan perkara ini ;
9. Menetapkan secara hukum biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

A t a u , apabila Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain , maka : Mohon putusan yang seadil-adilnya (Naar Gede Justitie Rech Doen) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan ;

- Penggugat hadir kuasanya ;
- Tergugat tidak pernah hadir meskipun untuk itu telah di panggil dengan sah dan Patut sebanyak 3 Kali yaitu ; Panggilan sidang pertama, tanggal 24 Mei 2023, untuk hadir pada sidang tanggal 8 Juni 2023, Panggilan sidang ke-2 , tanggal 06 Juli 2023, untuk hadir sidang pada tanggal 13 Juli 2023, Panggilan sidang ke-3 , tanggal 14 Juli 2023, untuk hadir sidang pada tanggal 25 Juli 2023 ;
- Turut Tergugat hadir Kuasanya, setelah sidang pertama Turut Tergugat tidak pernah lagi hadir dipersidangan

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka Proses mediasi tidak bisa dilaksanakan

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya dan terhadap gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya ;

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

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1369 (sisia)/Desa Wringinanom, atasnama Angga Bhisma Koni Kusuma, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Legalisir SHM Nomor 2127/ Desa Wringinanom atasnama Siti Maryam, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan tanggal 2 Mei 2011 antara Tergugat dan Penggugat yang diketahui Pejabat Kepala Desa Wringinanom, selanjutnya fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

**Saksi 1. ATROMO**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa Saksi sebagai Sekretaris Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo ;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo Sejak akhir 2018 sampai dengan 2016.
- Bahwa Sebelumnya saksi menjabat sebagai Kepala Dusun Barat Kebun.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat Ada masalah tanah, yang terletak di Dusun Barat Kebun, Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo.
- Bahwa yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Penggugat.
- Bahwa Penggugat menguasai tanah obyek sengketa Sejak 5 (lima) tahun lebih.
- Bahwa dasar Penggugat menguasai tanah obyek sengketa, Penggugat membeli kepada Tergugat.
- Bahwa Dahulu tanah obyek sengketa dimiliki Pak Murahmat, orang tua dari Tergugat.
- Bahwa orang tua Tergugat dan Tergugat sudah tidak ada di lokasi tanah obyek sengketa dan posisi keberadaan mereka tidak diketahui ;
- Bahwa Pada saat ini, tanah obyek sengketa masih tanah kosong.
- Bahwa yang membayar pajak atas tanah obyek sengketa adalah Penggugat.
- Bahwa Penggugat yang membayar pajak tanah obyek sengketa, Karena Penggugat yang mempunyai tanah obyek sengketa dengan dasar pembelian dari Tergugat.

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulannya ;

**Saksi 2. SITI HOSNA**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat Ada masalah jual beli tanah., yang terletak di Dusun Barat Kebun, Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo.
- Bahwa Penggugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun Tahun 2011.
- Bahwa Jual beli tanah obyek sengketa dilakukan dimana di Desa Wringinanom dan disaksikan oleh ibu dari Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut karena Penggugat yang bercerita kepada Saksi.
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa saat ini, Tergugat tidak diketahui keberadaanya
- Bahwa tanah obyek sengketa ada surat-suratnya ;
- Bahwa dahulu Tanah obyek sengketa sawah sekarang menjadi tanah kosong
- Bahwa Bibi Tergugat tidak keberatan atas jual beli tanah obyek sengketa.
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Penggugat dan tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan tanah yang dilakukan oleh Penggugat ;
- Bahwa atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulannya

**Saksi 3. SUPRAPTI**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat Ada masalah jual beli tanah., yang terletak di Dusun Barat Kebun, Desa Wringinanom, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo.
- Bahwa Penggugat membeli tanah obyek sengketa pada tahun Tahun 2011.
- Bahwa Jual beli tanah obyek sengketa dilakukan dimana di Desa Wringinanom dan disaksikan oleh ibu dari Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut karena Penggugat yang bercerita kepada Saksi.
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa saat ini, Tergugat tidak diketahui keberadaanya
- Bahwa tanah obyek sengketa ada surat-suratnya ;

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu Tanah obyek sengketa sawah sekarang menjadi tanah kosong
- Bahwa Bibi Tergugat tidak keberatan atas jual beli tanah obyek sengketa.
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Penggugat dan tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan tanah yang dilakukan oleh Penggugat ;
- Bahwa atas keterangan Saksi, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi dalam kesimpulannya

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Agustus 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya ;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir di persidangan sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai kuasanya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, Bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan surat keterangan atau ketidakhadiran Tergugat tanpa disertai dengan alasan yang sah menurut hukum, sehingga Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya yang berkaitan dengan gugatan perceraian yang diajukan oleh Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim akan melanjutkan mengadili perkara ini tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan dibawah tangan antara Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 2 Mei 2011 ,

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut pada surat pernyataan jual beli tanah pekarangan , tertanggal 2 mei 2011 antara tergugat dan penggugat atas sebidang tanah yang terletak di kp. Barat kebun , desa wringinanom , kecamatan panarukan , kabupaten situbondo dengan sepakat harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) , yakni Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) ,

Menimbang, bahwa selanjutnya dari apa yang di kemukakan oleh Penggugat maka dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok sengketa/permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dalam Perkara ini adalah :

1. Apakah benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat kepada Penggugat ?

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 dan juga mengajukan 3 (tiga ) orang saksi ;

Menimbang bahwa terkait dengan permasalahan Apakah benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya Majelis hakim pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa perihal peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual-beli, dapat dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam hukum adat dan hukum agraria, sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat, transaksi atau jual-beli atas tanah adalah bersifat Riil, terang dan tunai, riil, dalam arti obyek yang diperjual-belikan nyata adanya, tidak fiktif, terang artinya perbuatan jual-beli tanah diketahui oleh masyarakat adat, dan tunai, telah dilakukan sejumlah pembayaran (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 952 K/Sip/1974, tertanggal 27 Mei1975) ;

Menimbang, bahwa jual tunai atau dalam hukum adat disebut jual lepas, merupakan penyerahan (levering) barang dari penjual kepada pembeli, setelah pembeli membayar dengan harga tunai dan barang itu menjadi milik Pembeli untuk selamanya (vide Prof.H.Hilman Hadikusuma,S.H., Hukum Perekonomian Adat Indonesia, halaman 105). Menurut Prof.Ali Afandi, jual lepas adalah per- buatan tunai (kontante handling) yang berlaku dengan “riil“

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan “konkrit”, artinya “nyata” dan “jelas”, dapat ditangkap dengan pancaindera. Jadi terdapat perbedaan dengan Hukum Perdata Barat, dimana jual-beli merupakan suatu “konsensual dan abstrak”, jual-beli dianggap telah terjadi dengan adanya per- setujuan kedua belah pihak, akan tetapi, hak milik atas barang tersebut tidak beralih, sebelum dilakukan penyerahan (levering) (vide Pasal 1459 KUH Perdata) ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan tanggal 2 Mei 2011 antara Tergugat dan Penggugat yang diketahui Pejabat Kepala Desa Wringinanom, bukti ini menerangkan bahwa Tergugat telah menjual tanah dengan SHM No. 1369, luas 1754 M2 kepada Penggugat dengan harga Rp. 40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah) dan uang pembayaran tanah tersebut telah diterima oleh Tergugat ( Vide bukti P-3) ;

Menimbang bahwa Surat Pernyataan jual beli sebagaimana bukti P-3 tersebut di atas dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, dengan disetujui juga oleh Ibu Tergugat, dengan disaksikan oleh Juhari dan Hosnah serta diketahui oleh Kepala Desa Wringin Anom atas nama Muhammad Rafik ;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Saksi yang dihadirkan Penggugat memberikan keterangan saling bersesuaian satu dengan yang lain yang menerangkan setelah jual beli tanah sengketa dikuasai oleh Pihak Penggugat dan tidak ada yang keberatan dan juga setelah itu pajak atas tanah sengketa dibayarkan oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis hakim berpendapat bahwa syarat sahnya jual beli tanah atas tanah sengketa telah memenuhi asas Riil, terang dan tunai sehingga dengan demikian jual-beli atas tanah sengketa tersebut telah sah dan kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik dari Penggugat ;

Menimbang bahwa oleh karena jual-beli atas tanah tersebut telah sah dan hak atas tanah telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat maka Petitem gugatan Penggugat pada poin 2, 3, 4,5 dan 6 yang berkaitan dengan sahnya jual-beli atas tanah sengketa maka Petitem poin 2, 3, 4,5 dan 6 adalah beralasan dan haruslah dikabulkan ;

Menimbang bahwa terkait dengan Petitem Penggugat pada poin 7 untuk Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit

*Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*

### 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

Voorbaar Bij Vooraad) , walaupun ada bantahan , banding maupun kasasi dari Tergugat dan/atau dari Turut Tergugat, oleh karena apa yang dituntut dalam poin 7 tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana di atur dalam 180 ayat (1) Hir jo SEMA No. 3 Tahun 2000, maka petitum penggugat pada poin tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terkait Petitum Penggugat pada poin 8 untuk Menghukum Turut Tergugat untuk menaati dan tunduk patuh terhadap Putusan perkara ini , oleh kaena dalam Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, memiliki 3 macam kekuatan, yaitu. Kekuatan mengikat, . Kekuatan Pembuktian dan Kekuatan untuk dilaksanakan maka Petitum Penggugat pada poin 8 adalah beralasan dan haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun tidak hadir dalam persidangan, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat adalah bukan karena alasan yang sah, maka berdasarkan pasal 125 HIR, Tergugat dinyatakan tidak hadir dan oleh karena telah terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah beralasan dan tidak melawan hukum maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya dengan verstek ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk Sebagian dengan verstek dan yang dikabulkan termasuk dalam pokok perkara maka sesuai Pasal 181 HIR, Tergugat berada sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan, 125 HIR, Pasal 1320 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah untuk datang menghadap dipersidangan namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian dengan verstek;
3. Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan antara Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 2 Mei 2011 , sebagaimana

*Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan , tertanggal 2 MEI 2011 antara Tergugat dan Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Kp. Barat Kebun , Desa Wringinanom , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo dengan sepakat harga Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah) , yakni Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) , dengan batas-batas :

Utara : jalan desa ;

timur : tanah siti maryam (penggugat) dengan bukti shm. Nomor 2127/desa wringinanom ;

selatan : tanah sdn 2 wringinanom ;

barat : tanah tanah sdn 2 wringinanom ;

4. Menetapkan sebagai hukum bahwa jual-beli tanah Objek Sengketa pada tanggal pada tanggal 2 Mei 2011 sebesar 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah) , berdasarkan SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH PEKARANGAN yang sekaligus berlaku sebagai tanda pembayaran dan penerimaan uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah), tertanggal 2 MEI 2011 antara Tergugat dan Penggugat adalah mengikat pada pihak yang menandatangani ;
5. Menetapkan sebagai hukum bahwa sebidang tanah sebidang tanah yang terletak di Kp. Barat Kebun , Desa Wringinanom , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo , yakni Objek Sengketa Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut di atas adalah sah hak milik Penggugat ;
6. Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat tersebut di atas , dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANARUKAN dari atas nama Tergugat sehingga menjadi atas nama Penggugat ;

7. Memerintahkan secara hukum kepada Penggugat untuk menghadap kepada Turut Tergugat untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN yang pada saat ini tidak diketahui keberadaannya secara fisik dan/atau hilang , serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari atas nama Tergugat sehingga menjadi atas nama Penggugat pada SHM NOMOR 1369 (sis) / DESA WRINGINANOM – KECAMATAN PANARUKAN terhadap Objek Sengketa seluas  $\pm 1.754 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 2 (dua) surat gugatan Penggugat tersebut di atas;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati dan tunduk patuh terhadap Putusan perkara ini ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.187.000 (tiga juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Senin, tanggal 18 September 2023, oleh kami I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Anak Agung Putra W.,SH.,MH dan Dr. I Nyoman Agus Hermawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, Tanggal 19 September 2023, dengan dihadiri oleh Ferry Irawan.SH, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**A.A. Putra Wiratjaya, S.H., M.H. I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.**

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sit



**Dr. I Nyoman Agus Hermawan,**  
**S.H., M.H., M.MT.**

Panitera Pengganti,

**Ferry Irawan.SH,**

**Perincian biaya :**

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 75.000,-
- Penggandaan	; Rp. 57.500,-
- PNBP pendaftaran Surat Kuasa	; Rp. 10.000,-
- Ongkos panggilan	: Rp. 2.214.500,-
- PNBP Panggilan	; Rp. 30.000,-
- Pemeriksaan setempat	; Rp. 710.000,-
- Biaya Sumpah Saksi	; Rp. 40.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Meterai	: Rp. 10.000,-
- Jumlah	: Rp.3.187.000,-
- Terbilang	; (tiga juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)