



P U T U S A N

Nomor : 8/ Pdt.G/2021/ PN.Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

WAHYUDIN, bertempat tinggal di Pinangranti RT/Rw. 13/01 Kelurahan Pinangranti Kecamatan Makasar Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ARIFIN,SH advokat yang beralamat di Jalan Diponegoro No.11 B Kelurahan Bangunsari Kecamatan Mejayan Kabupaten Madiun berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor : 18/Daf.Pdt/2021/PN.Mjy tertanggal 17 Maret 2021 Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

MELAWAN

PUSAT KOPERASI ANGKATAN UDARA KOSALA NIAGA LANUD ISWAHYUDI, berkedudukan di Jl Rajawali No.20-21 Lanud Iswahyudi Maospati Kabupaten Magetan Desa Suratmajan Maospati Kabupaten Magetan Dalam hal ini berdasarkan Berita Acara Rapat Anggota PUSKOPAU KOSALA NIAGA diwakili Ketua Mayor Tek Slamet Widodo Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

SRI AMBARWATI, bertempat tinggal di Desa Kwangsen Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MADIUN, beralamat di Jl Soekarno Hatta No 17 Pandean Taman Kota Madiun Jawa Timur ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ANDIK HARSONO,SH pegawai dari kantor Pertanahan Kabupaten Madiun yang berkantor di Jalan Soekarno Hatta No.17 Madiun berdasarkan Surat Kuasa No.45/SKK/IV/2021 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor : 29/Daf.Pdt/2021/PN.Mjy tertanggal 5 April 2021 Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tertanggal 18 Maret 2021 No: 8/Pdt.G/2021/PN Mjy tentang Penunjukan Hakim;

Setelah membaca Surat Penetapan tertanggal 18 Maret 2021 No: 8/Pdt.G/2021/PN Mjy tentang Penetapan Hari Sidang ;

Setelah membaca dan memeriksa surat-surat bukti yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi di depan persidangan

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 16 Maret 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada tanggal 18 Maret 2021 dengan nomor register 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu Djali adalah seorang anggota TNI AU yang berdinasi di Lanud Iswahyudi Magetan dan sekaligus sebagai salah satu pengurus di Tergugat I (Pusat Koperasi Angkatan Udara (Puskopau) KOSALA NIAGA Lanud Iswahyudi) dengan jabatan Kepala Unit Minyak ;
2. Bahwa dahulu Djali mempunyai pinjaman di Tergugat I dan tidak bisa melunasi/membayar pinjaman tersebut, guna melunasi/membayar pinjaman tersebut kemudian pada tanggal 07 Juli 1987 antara Djali dengan Tergugat I membuat Surat Pernyataan Serah Terima, yang isinya Djali menyerahkan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dan sertifikatnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 167/Kincang Wetan, tertanggal 03 September 1980, luas : 466 m2, atas nama DJALI, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Batas utara : Rumah bapak Sukidi
- Batas timur : Rumah bapak Amin Mukti
- Batas selatan : Jalan Raya Solo
- Batas barat : Rumah bapak Saryoko

Sebagai nilai pengganti kerugian yang ditimbulkan oleh Djali dengan nilai kerugian yang diderita oleh Tergugat I sebesar Rp. 18.265.212,50

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah biaya penebusan sertifikat sebesar Rp. 1.033.336,- sehingga jumlah seluruhnya menjadi Rp. 19.298.548,50 (sembilan belas juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah lima puluh sen) ;

3. Bahwa sejak tanggal 07 Juli 1987 (posita 2), hak memiliki serta segala sesuatu yang berhubungan atas sebidang tanah beserta rumah diatasnya dimaksud telah berpindah dari Djali kepada Tergugat I dan pada saat penyerahan tersebut disaksikan oleh :
 1. Ny. Djali (istri Djali) ;
 2. Mudjilan (adik Djali) ;
 3. Untung. S (Puskopau) ;
 4. Soengkono (Puskopau) ;
4. Bahwa pada tahun 1996 Tergugat I melakukan lelang di internal koperasi terhadap objek (posita 2) dan Penggugat mendapatkan prioritas dari Tergugat I untuk membelinya, kemudian Penggugat membeli kepada Tergugat I terhadap objek (posita 2) dengan nilai sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) serta pada saat itu Penggugat diberitahu oleh Tergugat I bahwa Djali sudah meninggal dunia ;
5. Bahwa pada hari Selasa tanggal 30 Januari 1996, dibuat Berita Acara Nomor : BA/006/I/1996-YKU yang isinya penyerahan objek (posita 2) dan yang menyerahkan adalah Ketua Yayasan Kesejahteraan Umat Lanud Iswahyudi kepada Penggugat ;
6. Bahwa sejak penyerahan objek (posita 2) tahun 1996, Penggugat menguasai dan menempati objek tersebut sampai tahun 2000 dan sejak tahun 2000 objek tersebut dikontrakan oleh Penggugat hingga sekarang ;
7. Bahwa sejak tahun 1996 hingga sekarang yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek (posita 2) adalah Penggugat ;
8. Bahwa pada tahun 1998 Penggugat memohon bantuan kepada Markas Besar TNI AU untuk membantu proses balik nama terhadap objek (posita 2) dari semula atas nama Djali menjadi atas nama Penggugat ;
9. Bahwa Markas Besar TNI AU mengirim surat nomor : B/184/VIII/1998/DISKUMAU tertanggal 05 Agustus 1998 kepada Kepala Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun, yang isinya mohon dibantu proses balik nama kepemilikan tanah milik Penggugat ;

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy

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)



10. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 1998 Kepala Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun mengirim surat undangan nomor : 045/537/414.302/1998 yang ditujukan kepada Penggugat, Tergugat II dan Kepala Desa serta Sekdes Desa Kincang Wetan untuk hadir pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 1998, jam 08.00 WIB, tempat ruang kantor Camat Jiwan, acara penyelesaian proses balik nama atas tanah hak milik nomor 167 (an. Djali) namun pada acara undangan tersebut Tergugat II tidak hadir ;
11. Bahwa Penggugat sejak tahun 1998 sampai saat gugatan ini diajukan kesulitan mencari keberadaan Tergugat II (ahli waris almarhum Djali) untuk proses balik nama objek (posita 2) ;
12. Bahwa pada awal bulan Maret 2021 Penggugat mendatangi Turut Tergugat untuk berkonsultasi terkait permasalahan Penggugat, kemudian Turut Tergugat memberikan saran dan solusi kepada Penggugat, agar objek (posita 2) bisa diproses balik nama atas nama Penggugat dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun atau Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas tanah beserta rumah diatasnya yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dan sertifikatnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 167/Kincang Wetan, tertanggal 03 September 1980, luas : 466 m2, atas nama DJALI, dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Batas utara : Rumah bapak Sukidi
 - Batas timur : Rumah bapak Amin Mukti
 - Batas selatan : Jalan Raya Solo
 - Batas barat : Rumah bapak Saryoko ;
3. Menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta rumah diatasnya yang terletak di Desa Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dan sertifikatnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 167/Kincang Wetan, tertanggal 03 September 1980, luas : 466 m2, atas nama DJALI, dengan batas – batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas utara : Rumah bapak Sukidi
- Batas timur : Rumah bapak Amin Mukti
- Batas selatan : Jalan Raya Solo ;
- Batas barat : Rumah bapak Saryoko ;

4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik No. 167/Kincang Wetan, tertanggal 03 September 1980, luas : 466 m2, atas nama DJALI
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tuduk dan patuh melaksanakan putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang Kuasanya bernama ARIFIN,SH Tergugat I datang ketua Koperasi Mayor Slamet Widodo dan Turut Tergugat hadir kuasanya bernama Andik Harsono,SH hadir dipersidangan sedangkan Tergugat II tidak hadir dipersidangan berdasarkan Relas Panggilan yang diteruskan kepada Kepala Desa Tergugat I sudah tidak tinggal di alamat tersebut dan sudah pindah. kemudian telah dilakukan pemanggilan secara umum karena tidak diketahui tempat tinggalnya, ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak melalui mediasi dengan mediator hakim yaitu Ahmad Ihsan Amri,SH berdasarkan penetapan Nomor : 8/Pen.Pdt.G/2021/ PN Mjy

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Mei 2021 upaya perdamaian hanya berhasil secara sepihak antara Tergugat I dan Turut Tergugat namun oleh karena Tergugat II tidak pernah hadir sehingga kesepakatan dari para pihak dilanjutkan dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat menyatakan tidak Jawaban mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban atas Surat gugatan Penggugat juga tidak mengajukan Replik. Oleh karena tidak Replik maka Tergugat I dan Turut Tergugat juga tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertipikat SHM No 167 ,diberi tanda bukti P- 1 ;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomer 3175080608490004 Wahyudin,S.IP diberi tanda bukti P- 2 ;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Serah Terima dari Djali kepada Ketua Kosala Niaga diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Fotokopi Kwitansi pembelian rumah dari Bendahara YKU (Yayasan Kesejahteraan Umat) dibeli oleh Wahyudin sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta) pada tanggal 22-1-1996 diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi Berita Acara pembelian rumah/ tanah hak milik dari Koperasi YKU kepada Wahyudin Nomor BA/006/II/1996-YKU tanggal 30 Januari 1996 diberi tanda bukti P-5
6. Fotokopi bukti pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2019 diberi tanda bukti P- 6 ;
7. Fotokopi bukti pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2020 diberi tanda bukti P-7
8. Fotokopi Surat Permohonan Proses balik nama Kepemilikan tanah milik Wahyudi kepada Kepala Kecamatan Jiwan diberi tanda bukti P-8
9. Fotokopi Surat Undangan terkait dengan proses balik nama Kepemilikan tanah milik wahyudin tanggal 10 Agustus 1998 diberi tanda bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1982 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, serta bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-9 berupa Fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan Saksi-Saksi yaitu 1.NYOMAN KANTA, 2 DIDI HARIJANTO ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 15 Juni 2021, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan. dan dimana masing-masing pihak menyatakan tidak menyampaikan suatu apapun juga serta 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;

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy

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 selanjutnya Penggugat maupun Turut Tergugat masing-masing melalui kuasanya tidak mengajukan apapun lagi dan mohon putusan pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli rumah milik Tergugat II (Ahli waris Djali) dari Tergugat I ;
2. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran melalui Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,-*(dua puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Januari 1996 atas tanah hak milik dengan sertifikat Hak Milik Nomor 167 dengan luas 466 M2 atas nama Djali (Tergugat II sebagai ahli waris Djali) ;
3. Bahwa Penggugat akan memproses balik nama sertipikat namun sampai dengan sekarang Tergugat II selaku ahli waris dari Djali tidak diketahui keberadaannya dan proses balik nama sertipikat belum bisa dilakukan ;

Menimbang, bahwa Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dimaksud di atas tidak memenuhi unsur persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Perturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat itu yaitu : Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 yang berbunyi sebagai berikut : “ *setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria “*

Menimbang, bahwa mengacu pasal 163 HIR yang menyatakan Bahwa :*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan Surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2(dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan menjawab pertanyaan di atas dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Ad. 1. Tentang sahnya perjanjian.

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian dengan mengacu pada pasal 1320 KUHPdata adalah sebagai berikut;

1. Kesepakatan mengikatkan diri.

Bahwa Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat).

Menimbang, bahwa setelah majelis membaca serta mencermati bukti surat bertanda P-4 berupa Kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah dan rumah tanggal 22 Januari 1996 yang mana dalam Kwitansi tersebut menerangkan Penggugat telah melakukan pembelian melalui Koperasi Yayasan Umat (YKU) yaitu melalui Tergugat I sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik No.167 dengan luas 466 m2 atas nama Djali yang terletak di Kincangwetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun sebesar Rp 20.000.000.- (Dua Puluh Juta Rupiah),. hal ini juga tidak ditemukan fakta adanya penipuan, paksaan atau kekilafan. Dengan demikian syarat sepakat telah terpenuhi;

2. Kecakapan membuat suatu perikatan.

Bahwa seseorang dikatakan cakap hukum apabila telah berumur minimal 21 tahun, atau apabila belum berumur 21 tahun namun telah melangsungkan perkawinan. Selain itu seseorang itu tidaklah boleh sedang ditaruh dalam pengampuan (*curatele*);

Menimbang, bahwa dalam persidangan berdasarkan bukti P-4 Penggugat (Wahyudin) ketika melakukan pembelian tanah ketika tahun 1996 dan Penggugat waktu itu berumur 47 tahun. terungkap fakta bahwa Tergugat I mendapatkan sertifikat Hak Milik tersebut dari Djali berdasarkan Surat Pernyataan Serah Terima dari Djali kepada Koperasi Kosala Niaga pada tanggal 7 Juli 1987 sebagai penggantian kerugian karena Djali tidak sanggup membayar pinjaman kepada Tergugat I yang memegang sertipikat Hak Milik tersebut memperoleh adalah orang yang telah dewasa atau tidak dalam

Halaman 8 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy

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)



pengampunan dengan demikian majelis berpendapat syarat ini juga telah terpenuhi;

3. Suatu hal tertentu.

Bahwa suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa surat perjanjian jual beli tanah sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik No.167 dengan luas 466 m2 yang terletak di Kincang wetan Kecamatan jiwon Kabupaten Madiun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti diatas majelis dapat menarik suatu kesimpulan bahwa bukti pembayaran atas pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari fakta diatas majelis berpendapat, syarat hal tertentu pada poin ini adalah berupa tanah. Dengan demikian syarat hal tertentu terpenuhi;

4. Suatu sebab yang halal (causa yang halal).

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab yang diperbolehkan atau halal berarti kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian:

1. tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan;
2. tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum;
3. tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan.

Menimbang, bahwa telah diuraikan pada poin hal tertentu, dan telah terbukti bahwa obyek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I berupa tanah. Atas hal tersebut majelis berpendapat bahwa obyek perjanjian telah memenuhi perundangan yang berlaku. Majelis berpendapat syarat sebab yang halal terpenuhi;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam masyarakat masih berlaku jual beli secara adat, dalam hukum adat dikenal lembaga jual beli yang bersifat "terang dan tunai."

Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum/ tidak sembunyi-sembunyi.;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Nyoman Kanta, dan saksi Didi Harijanto menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah dari



Tergugat I. tersebut juga disaksikan oleh Ketua Koperasi dan uang diterima oleh bendahara Koperasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, unsur terang dalam jual beli tersebut telah terpenuhi;

Unsur tunai artinya telah terjadi penyerahan uang secara riil akan tetapi tidak harus secara kontan, sisa pembayaran dianggap sebagai hutang;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 berupa bukti pembayaran atas pembelian tanah dapat diperoleh fakta bahwa telah terjadi penyerahan uang yang telah dibayar tunai dari Penggugat kepada Tergugat I uang sejumlah Rp 20.000.000,-(Tiga Juta rupiah),- unsur ini terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis berpendapat bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah secara Perdata maupun hukum adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti - bukti telah terungkap fakta hukum bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah melalui Tergugat I sebagai pemegang sertipikat tersebut (bukti P-3) namun Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Djali. Penggugat akan membalik nama sertipikat tersebut keburu Djali sudah meninggal sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat II sebagai ahli waris Djali untuk membantu proses balik nama dengan dibuatkan Berita acara (bukti P-5), namun keberadaan Tergugat II sebagai ahli waris dari Djali tidak diketahui sama sekali hingga dengan sekarang sehingga proses peralihan sertipikat Hak Milik No 167 tersebut belum selesai dari Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara perkara perdata, Hakim lebih mendasarkan kepada kebenaran formil, yaitu kebenaran berdasarkan bukti - bukti formil yang diajukan oleh para pihak ke persidangan, maka Hakim tidak harus mencari kebenaran materiil dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena berdasarkan dalil - dalil gugatan Penggugat telah didukung bukti - bukti sehingga diperoleh kebenaran formil yang telah dipertimbangkan di atas, sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil - dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat II yang tidak diketahui keberadaannya sampai dengan sekarang dan tidak menggunakan haknya untuk membantah/mematahkan dalil - dalil gugatan Penggugat dan juga tidak dapat membuktikan dalil - dalil sangkalannya, sehingga gugatan Penggugat sepanjang mengenai pokok perkara dan memenuhi peraturan yang ada wajar untuk dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat secara satu per satu, yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa telah terjawab pokok perkara pada gugatan ini selanjutnya, Majelis akan petitum gugatan satu per satu;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 2 dan poin 3 Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga jual beli tersebut sah Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah beserta rumah sebagaimana diatas telah diuraikan sehingga Majelis berpendapat sehingga hal tersebut dapat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum 4 Mengenai mengajukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 167 atas nama Djali beralih menjadi atas nama Penggugat, Majelis hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa kwitansi pembelian tanah Penggugat dari Tergugat I selaku Koperasi Kosala Niaga selaku pemegang sertipikat Hak Milik Nomor 167 atas nama Djali ;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti P-9 menerangkan bahwa Djali, sedangkan Tergugat II adalah ahli waris dari Djali tidak diketahui keberadaannya ;

Menimbang, bahwa selama persidangan membuktikan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat atas nama Djali dengan demikian proses balik nama sertifikat tersebut tidak dapat langsung atas nama Penggugat melainkan terlebih dahulu atas nama Tergugat II selaku ahli waris dari Djali namun ahli waris dari Djali tidak diketahui keberadaannya sehingga amar petitum 4 dapat untuk dikabulkan dengan memperbaiki amar petitumnya;

Menimbang, bahwa petitum poin 5, bahwa proses untuk balik nama sertipikat menjadi nama Penggugat Majelis hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut, oleh karena petitum poin 4 dikabulkan maka Turut Tergugat diperintahkan untuk memproses balik nama sertifikat Nomor 167 atas nama Djali menjadi atas nama Penggugat Petitum ini dapat untuk dikabulkan dengan memperbaiki amar petitumnya;

Menimbang, bahwa petitum poin 6, oleh karena Tergugat merupakan pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I (dan atas sebidang tanah dengan Sertipikat hak milik Nomor 167 tanggal 22 Januari 1996 atas nama Djali (Tergugat II selaku ahli waris) dengan luas 466 m2 terletak di Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun adalah Sah Secara Hukum ;
3. Menyatakan Penggugat berhak mengajukan balik nama sertipikat Nomor : 167 atas nama Djali dengan luas 466 m2 terletak di Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Penggugat ;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertipikat Nomor : 167 atas nama Djali dengan luas 466 m2 terletak di Kincang Wetan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 1.001.000,-(satu juta satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri kabupaten Madiun, pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021, oleh kami, **DYAH RATNA PARAMITA,SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **ALFAN FIRDAUZI K, SH.MH** dan **FIRMANSYAH,SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Mjy putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 29 Juni 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu **SAMSUHARI,SH** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat II ;

Hakim Anggota

Hakim ketua

ALFAN FIRDAUZI KSH.MH

DYAH RATNA PARAMITA, SH.MH

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Mjy



FIRMANSYAH,SH.MH

Panitera Pengganti

SAMSUHARI,SH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	50.000,-
3. Relas Panggilan	Rp	901.000,-
4. Materai	Rp.	10.000,-
5. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp	1.001.000,-(satu juta seribu rupiah)