



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Magetan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Tri Sulistyawati Binti Soewardi Wignyo Soedarso, bertempat tinggal di Desa Ngadirejo Rt/Rw. 001/001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Shinto, S.H, M.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Jl. Sidoagung 425 Rt/Rw. 36/12, Desa Dolopo, Kec Dolopo, Kab. Madiun berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juli 2022 sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan di bawah Register Nomor 85/SK.Pdt/2022/PN Mgt, Tanggal 8 Agustus 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan :

Ngadimin Bin Diman Sastro Wiyono, dahulu bertempat tinggal di Desa Kuwonharjo Rt/Rw. 012/003, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat I**;

Dwi Handayani Binti Yahudi, dahulu bertempat tinggal di Desa Kuwonharjo Rt/Rw. 012/003, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magetan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt, tanggal 27 Juli 2022 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt, tanggal 27 Juli 2022 tentang penetapan hari persidangan pertama atas perkara tersebut;

Setelah memperhatikan dengan seksama bukti-bukti surat yang diajukan ke muka persidangan oleh Penggugat;

Setelah mendengar keterangan dari Saksi-saksi yang diajukan ke muka persidangan oleh Penggugat;

Halaman 1 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juli 2022 dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 27 Juli 2022, dengan Nomer Register 20/Pdt.G/2022/PN Mgt. pada pokoknya telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. **Obyek gugatan :**

Bahwa obyek gugatan dalam perkara a quo adalah tanah di atasnya berdiri bangunan rumah tembok beratap genteng, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 159 seluas 308 M.2, (tiga ratus delapan meter persegi) atas nama Sdr. NGADIMIN, 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
- b. Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
- c. Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
- d. Sebelah Timur : Tanah Jalan Desa;

2. Bahwa pada awalnya peristiwa penggugat dan tergugat telah melakukan jual beli tanah seluas 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi) di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, atas nama Sdr. NGADIMIN , 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, terjadi pada tahun 2015, dengan harga sebesar Rp 70,000,000,00,- (tujuh puluh juta rupiah);

3. Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng tersebut, dengan DP (*down payment*), sebesar Rp 40,000,000,00,- (empat puluh juta rupiah), selanjutnya beberapa hari kemudian para tergugat minta tambah DP (*down payment*) lagi kepada penggugat sebesar Rp 10,000,000,00,- (sepuluh juta rupiah), sehingga jumlah DP (*down payment*) yang terbayar sebesar Rp 50,000,000,00,- (lima puluh juta rupiah), dengan perjanjian pembayaran dibayar lunas setelah penyerahan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dari para tergugat kepada penggugat;

4. Bahwa penggugat dengan maksud untuk memberikan pelunasan dan minta Sertifikat Hak Milik (SHM) No.139 atas tanah kepada para tergugat, selanjutnya untuk sesegera dilakukan pengalihan Hak, untuk di balik nama Hak Milik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, atas nama Sdr. NGADIMIN , 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, namun demikian oleh para Tergugat Sertifikat Hak Milik (SHM) digunakan sebagai jaminan kelanjutan pengajuan hutang lagi di KBPR Takeran oleh para Tergugat;

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa penggugat setiap waktu datang menemui para tergugat dirumahnya, namun dengan jawaban yang berbelit-belit dan selalu berjanji terus menerus yang akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikatnya kepada penggugat;
6. Bahwa karena jangka waktu yang sudah cukup lama bukti Hak milik berupa sertifikat tanah Nomor 139, seluas 308 M.2 (tiga ratus delapan meter persegi) diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng, belum juga ada ditangan penggugat, karena selalu didesak yang akhirnya para tergugat mengaku bahwa bukti kepemilikan sertifikat diajukan perpanjangan hutang lagi ke BPR Takeran oleh para tergugat;
7. Bahwa dengan adanya Serifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No 139 telah digunakan sebagai jaminan perpanjangan hutang oleh para tergugat di BPR Takaran, tercatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 987/2014, tanggal 14 Oktober 2014, serta telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2000 / 2014, tanggal 10 November 2014, maka Penggugat dengan para tergugat datang ke Kantor BPR Takeran, akan menyelesaikan tanggungan hutang para tergugat;
8. Bahwa dalam perpanjangan hutang para tergugat dengan jaminan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 139 tersebut diajukan sebesar Rp 80,000,000,00,- (delapan puluh juta rupiah) oleh para tergugat dan baru terbayar angsuran satu kali,
9. Bahwa dengan sisa tanggungan hutang para tergugat di BPR Takeran sejumlah Rp 160,000,000,00,- (seratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Juni 2015, telah dibayar lunas oleh penggugat, dengan demikian Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dimaksud, telah diajukan permohonan Roya oleh KBPR Takeran di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, No. 099/KBPR-TKR/VI/2015, tanggal 16 Juni 2015
10. Bahwa pada saat transaksi jual beli tanah berserta bangunan rumah tembok beratap genteng, dilakukan bersama-sama oleh suami istri penggugat dan juga suami istri tergugat, yang pada saat pembayaran DP (*down payment*), dan pelunasan dibayarkan oleh suami Penggugat Sdr. LAHURI (almarhum), yang telah meninggal dunia pada tanggal 6 Februari 2021 atas musibah pandemi Covid 19, dirumahnya di Desa Ngadirejo, Rt 001, Rw 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
11. Bahwa penggugat telah menenuhi pembayarannya serta pelunasan sisa hutang di BPR Takeran yang kemudian Serifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No 139 berada pada penggugat untuk diproses dalam pengalihan Hak dan dibalik nama, dengan telah diselseikannya semua pembayaran sesuai dengan perjanjiannya, dan telah menanggung semua sisa pinjaman hutang para

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

- tergugat di Kantor BPR Takeran, namun para tergugat selalu menjanjikan segera akan diselesaikan, yang telah beberapa kali dicari ditemui dan ditanyakan selalu berjanji dan selalu ingkar dalam perjanjinya yang akhirnya para tergugat sulit dihubungi dan juga sulit untuk ditemuinya;
12. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hak kepemilikannya atas tanah, penggugat merasa adanya kesulitan mengingat para tergugat telah meninggalkan tempat tinggalnya serta tidak tahu keberadaan tempat tinggalnya hingga sampai sekarang
 13. Bahwa penyelesaian pengambilan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah sertifikat No. 139, seluas 308 M.2 (tiga ratus delapan meter persegi) atas nama Sdr. NGADIMIN, 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, yang akhirnya penggugat telah membayar seluruhnya dengan total sebesar untuk DP (*down payment*) pertama sebesar Rp 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah) kemudian melunasi seluruh sisa tanggungan hutang para Tergugat di KBPR Takeran sejumlah Rp.160,000,000,00,- (seratus enam puluh juta rupiah), sehingga total seluruhnya penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp 201.000.000,00,- (dua ratus satu juta rupiah);
 14. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan semua urusan piutang di Kantor BPR Takeran, sertifikat No. 139, seluas 308 M.2 atas nama Sdr. NGADIMIN , 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 139 keberadaannya ditangan penggugat;
 15. Bahwa kepemilikan Hak atas tanah a quo masih atas nama para tergugat, guna peralihan Hak Milik sebagaimana dasar telah dilakukannya jual beli, yang kemudian menghadap kepada Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), namun demikian tidak bisa dilakukan karena tidak adanya para tergugat dalam pengajuan proses;
 16. Bahwa dalam persyaratan untuk prtoses peralihak hak atas tanah a quo, terjadi kendala hingga saat sekarang, dikarenakan pihak penjual dalam hal ini para tergugat, setelah dihubungi serta berupaya untuk dicari dengan maksimal namun hingga saat ini tidak diketahui keberadaanya;
 17. Bahwa dengan permasalahan a quo untuk mendapatkan kepastian hukum dalam jual beli antara penggugat dengan para tergugat, sah demi hukum serta dapat dijadikan syarat dalam perubahan peralihan hak atas tanah secara sah berdasarkan hukum;
 18. Bahwa dalil-dalil yuridis sebagai dasar pengajuan gugatan wanprestasi dalam perkara ini sebagai berikut :

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.1 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yaitu “ **setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat** “
- 14.2 Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997. “ **jual beli (peralihan Hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah (PPAT) “**
- 14.3 Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan “**Perubahan data pendaftaran berdasarkan Putusan atau Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) atau salinan penetapan Ketua pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan “**

19. Berdasarkan uraian tersebut diatas, para Penggugat didukung oleh alat bukti fakta hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magetan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*) .

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini PENGGUGAT memohon Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan berkenan memeriksa dan mengadili serta memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas surat jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 308 M2 diatas berdiri bangunan rumah tembok atap genteng, atas nama Sdr. NGADIMIN, 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, terakhir tanggal 16 Juni 2015, adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sah demi hukum atas Tanah Hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 308 M.2 diatas berdiri bangunan rumah tembok atap genteng, atas nama Sdr. NGADIMIN, 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - b. Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
- d. Sebelah Timur : Jalan Desa;
Adalah sah milik penggugat;
4. Menyatakan bahwa penggugat berhak melakukan peralihan Hak milik (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139 seluas: 308 M.2, semula atas nama Sdr. NGADIMIN , 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981 menjadi atas nama penggugat **TRI SULISTYAWATI Binti SOEWARNI WIGNYO SOEDARSO**;
5. Penggugat bersedia dan sanggup menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER:

Apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan berpendapat lain mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 28 Juli 2022, Relas Panggilan Umum pertama tanggal 11 Agustus 2022, dan Relas Panggilan Umum kedua tanggal 8 September 2022 telah dipanggil dengan sah dan patut dan ketidakhadiran tersebut tidak disebabkan atas suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang telah dibacakan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

1. Fotokopi surat perjanjian Sdri. Dwi Handayani dengan Sdr. Lahuri;
Selanjutnya disebut surat bukti P-1;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran dari Sdr. Lahuri kepada Sdri. Dwi Handayani, sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
Selanjutnya disebut surat bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran dari Sdr. Lahuri kepada Sdri. Dwi Handayani, sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
Selanjutnya disebut surat bukti P-3;
4. Fotokopi bukti setor pembayaran di KBPR Takeran, sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 16 Juni 2015;
Selanjutnya disebut surat bukti P-4;
5. Fotokopi surat perihal permohonan roya No.099/KBPR-TKR/VI/2015, tanggal 16 Juni 2015 dari BPR Takeran;

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya disebut surat bukti P-5;
6. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan, No.2000 /2014;
Selanjutnya disebut surat bukti P-6;
7. Fotokopi sertifikat tanda bukti Hak No.139 seluas 308 m.2, atas nama NGADIMIN dan DWI HANDAYANI;
Selanjutnya disebut surat bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3520050802210002, atas nama TRI SULISTYOWATI, Rt 001, Rw 001, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
Selanjutnya disebut surat bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3520054909690008, atas nama TRI SULISTYOWATI;
Selanjutnya disebut surat bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta kematian, No 3520-KM-08022021-0014, tertanggal 17 Februari 2021, atas nama almarhum LAHURI;
Selanjutnya disebut surat bukti P-10;
11. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3520042412077024, atas nama KK Sdr. NGADIMIN, Rt 012, Rw 003, Desa Kuwonharjo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan;
Selanjutnya disebut surat bukti P-11;
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3520041303720001, atas nama NGADIMIN;
Selanjutnya disebut surat bukti P-12;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3520044106810001, atas nama DWI HANDAYANI;
Selanjutnya disebut surat bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Ngadirejo, Nomor 475/42/403.405.17/2022, tentang keberadaan Domisili Sdr. NGADIMIN, tertanggal 21 Juni 2022;
Selanjutnya disebut surat bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Ngadirejo, Nomor 475/41/403.405.17/2022, tentang keberadaan Domisili an. Sdri. DWI HANDAYANI, tertanggal 21 Juni 2022;
Selanjutnya disebut surat bukti P-15;
16. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan an. BIBIT SRIATUN, tanah dan bangunan di Dusun Dupak, Rt 001, Rw 001, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, pajak tahun 2022;
Selanjutnya disebut surat bukti P-16;

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat telah bermaterai cukup dan untuk bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-6, P-7, P-8, P-10, P-14, P-15 telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat tertanda P-4, P-5, P-9, P-11, P-12, P-13, P-16 merupakan fotocopy tanpa disertai aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SUMARDI:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mengajukan gugatan ini karena tidak bisa melakukan balik nama sertifikat tanah dan bangunan dikarenakan Para Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai jual beli rumah dan tanah antara suami Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Nama Penggugat adalah Bu Tri Sulistyawati;
- Bahwa Suami Penggugat namanya Pak Lahuri;
- Bahwa Alamat Penggugat adalah di Desa Ngadirejo RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
- Bahwa suami Penggugat sudah meninggal dunia sewaktu pandemi Covid 19 sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan sejak tahun 1990 dan saya masih 1 (satu) RT dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui suami Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut karena saya dijadikan saksi sewaktu jual beli tersebut;
- Bahwa Obyek sengketa menghadap ke Timur dan terletak di RT 001 RW 001 Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan karena jarak rumah saya dengan obyek sengketa tersebut kurang lebih sekitar 1 (satu) meter;
- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa tanah dan bangunan tembok beratap genteng akan tetapi luasnya saya kurang mengetahuinya;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah:
 - Sebelah utara : Tanah milik saya;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Pak Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Bu Sulasmi;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya obyek sengketa milik siapa karena obyek sengketa tersebut sudah lama sekali dalam keadaan kosong;

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

- Bahwa Tanda tangan jual beli tersebut sekitar tahun 2018 di rumah Penggugat, karena waktu itu saya dipanggil suami Penggugat untuk dimintai tolong tanda tangan menjadi saksi jual beli rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Waktu itu suami penggugat memanggil saya "mas njaluk tulung tanda tangan" (Mas minta tolong tanda tangan) lalu saya jawab "tanda tangan opo?" (tanda tangan apa) lalu saya berangkat ke rumah suami penggugat selanjutnya suami penggugat bercerita ke saya kalau rumah sebelah saya (obyek sengketa) mau dibeli suami penggugat;
- Bahwa dahulu obyek sengketa pernah ditempati saudaranya Penggugat namun hanya sebentar;
- Bahwa Saksi tidak tahu Para Tergugat dan tidak pernah mengetahui Para Tergugat menempati obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Waktu pembelian obyek sengketa tersebut yang ada saya, Pak Saimun dan Suami Penggugat sedangkan Penggugat maupun Para Tergugat tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nominal harga pembelian obyek sengketa tersebut yang jelas obyek sengketa sudah dibeli oleh suami Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat surat-surat tanah maupun uang pembelian obyek sengketa tersebut, yang saya tahu saya hanya tanda tangan jadi saksi jual beli obyek sengketa tersebut;
- Bahwa waktu jual beli tersebut saksi hanya tanda tangan saja tidak membacanya karena saya cepat-cepat pulang untuk melanjutkan pekerjaan saya;
- Bahwa waktu saksi tanda tangan tersebut Tergugat II tidak ada dan belum tanda tangan di surat tersebut;
- Bahwa waktu itu yang sudah tanda tangan yakni suami Penggugat, saksi dan Pak Saimun;
- Bahwa waktu tanda tangan tersebut tulisan ketikan sudah ada tapi saya tidak membacanya sedangkan tulisan tangan saya tidak ingat sedangkan materainya juga sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tersebut sudah dibayar lunas atau belum;
- Bahwa saksi kenal dengan Bibit Sriyatun;
- Bahwa Bibit Sriyatun sekarang tinggalnya di Surabaya akan tetapi sekarang masih hidup atau tidak saya tidak mengetahuinya;
- Bahwa Bibit Sriyatun tidak pernah tinggal di Obyek sengketa tersebut, setahu saya dahulu Bibit Sriyatun tinggal di sebelahnya Bu Sulasmi;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui hubungan Bibit Sriyatun dengan Para Tergugat

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

- Bahwa Penggugat sekarang tinggal dengan 2 (dua) anak-anaknya;
- Bahwa Penggugat tidak menempati obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi dulu pernah melihat Suami Penggugat membersihkan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Karena rumah tersebut tidak berpenghuni maka apabila halaman rumah tersebut kotor yang membersihkan saksi biar lingkungan sekitar saksi tetap bersih;
- Bahwa Selama saksi tinggal di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan sampai sekarang saksi tidak pernah mendengar obyek sengketa tersebut ada sengketa atau tidak;

2. Saksi SAIMUN:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mengajukan gugatan ini karena tidak bisa melakukan balik nama sertifikat tanah dan bangunan dikarenakan Para Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai jual beli rumah dan tanah antara suami Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Nama Penggugat adalah Bu Tri Sulistyawati;
- Bahwa Suami Penggugat namanya Pak Lahuri;
- Bahwa Alamat Penggugat adalah di Desa Ngadirejo RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
- Bahwa suami Penggugat sudah meninggal dunia sewaktu pandemi Covid 19 sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan sejak tahun 1990 dan saya masih 1 (satu) RT dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui suami Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut karena saksi dijadikan saksi sewaktu jual beli tersebut akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa penjualnya;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut kira-kira 20 x 6 Meter berupa tanah dan bangunan tembok beratap genteng yang terletak di selatannya rumahnya Pak Sumardi;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah:
 - Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
 - Sebelah Timur : Tanah Jalan Desa;

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Obyek sengketa kosong sejak sekitar tahun 2013 dan sebelumnya saksi tidak tahu siapa yang menempatinnya;;
- Bahwa Seingat saya, saya tanda tangan jual beli tersebut sebelum menjadi ketua RT yaitu sekitar sebelum tahun 2015;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ngadirejo RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
- Bahwa Jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat sekitar 50 (lima puluh) Meter;
- Bahwa Saksi dulu mantan ketua RT 001 RW 001, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan periode 2015 sampai dengan 2019;
- Bahwa obyek sengketa dahulu pernah ditempati orang tapi saya lupa namanya karena sudah lama sekali dan sekarang obyek sengketa kosong;
- Bahwa Saksi menjadi saksi jual beli obyek sengketa tersebut karena diminta oleh suami Penggugat dan baru 1 (satu) kali itu saksi diminta suami Penggugat menjadi saksi jual beli;
- Bahwa Waktu tanda tangan jual beli obyek sengketa tersebut yang ada saksi, Pak Sumardi, Pak Syarif Hasan dan suami Penggugat;
- Bahwa Saksi tanda tangan jual beli tersebut dirumahnya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak membaca isi perjanjian jual beli tersebut, yang saksi tahu waktu itu perjanjian jual beli tersebut sudah ada materainya;
- Bahwa saksi tidak tahu surat SHM tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nominalnya pembelian obyek sengketa tersebut yang jelas obyek sengketa sudah dibeli oleh suami Penggugat;
- Bahwa saksi setiap hari melewati didepan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak bertempat tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan tidak mengetahui Para Tergugat dimana sekarang;

3. Saksi SUPARNO:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mengajukan gugatan ini karena tidak bisa melakukan balik nama sertifikat tanah dan bangunan dikarenakan Para Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai jual beli rumah dan tanah antara suami Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Nama Penggugat adalah Bu Tri Sulistyawati;
- Bahwa Suami Penggugat namanya Pak Lahuri;
- Bahwa Alamat Penggugat adalah di Desa Ngadirejo RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa suami Penggugat sudah meninggal dunia sewaktu pandemi Covid 19 sekitar tahun 2021;
- Bahwa Saksi adalah perangkat desa sebagai kamituwo di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan sejak 1998;
- Bahwa Saya tidak lihat jual beli tersebut namun saya hanya mendengar dari Suami Penggugat karena suami Penggugat menceritakan ke saya bahwa rumah dan tanah sudah dibelinya dari Tergugat II sewaktu saya memberikan PBB tahunan;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut berupa tanah dan bangunan tembok beratap genteng yang terletak di RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan selatannya rumah Penggugat;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah:
 - Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
 - Sebelah Timur : Tanah Jalan Desa;
- Bahwa Tidak ada yang melapor ke pihak desa masalah obyek sengketa maupun yang berhubungan dengan obyek sengketa tersebut baik dari bank maupun orang lain;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena ada masalah kendala dalam balik nama obyek sengketa tersebut dimana dikarenakan Para Tergugat sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Ngadirejo RT 001 RW 001, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan;
- Bahwa Jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat sekitar 100 Meter;
- Bahwa Obyek sengketa sudah lama kosong namun dulu obyek sengketa pernah ditempati oleh adiknya Tergugat II namun hanya sebentar lalu kosong;
- Bahwa Saat saksi menjabat sebagai perangkat desa obyek sengketa tersebut sudah kosong;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari orang-orang jual beli obyek sengketa tersebut sekitar tahun 2015;
- Bahwa Sebelum tahun 2015 PBB tahunan terkadang saksi antar ke Bu Sulasmi yakni tetangganya obyek sengketa tersebut terus dibayar, pernah juga saksi kasihkan ke orang yang indekost di obyek sengketa tersebut karena waktu itu ada yang indekost di obyek sengketa tersebut, pernah juga yang bayar PBB tahunan adalah adiknya Tergugat II karena adiknya dulu juga perangkat desa namun sekarang sudah pensiun;
- Bahwa saksi belum pernah memberikan PBB tahunan ke Tergugat II;
- Bahwa Sekarang yang membayar pajak adalah Penggugat;

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui obyek sengketa dibeli berapa oleh Penggugat;
- Bahwa obyek sengketa sudah berupa SHM karena saksi sudah pernah melihatnya;
- Bahwa SHM tersebut atas nama Bibit Sriyatun dan PBB tahunan juga atas nama Bibit Sriyatun;
- Bahwa saksi tidak kenal dan belum pernah bertemu dengan Bibit Sriyatun;
- Bahwa dari tahun 1998 saat saksi mulai menjabat sebagai perangkat desa, obyek sengketa tersebut sudah ada;
- Bahwa Penggugat belum memberitahukan ke pihak desa tentang pembelian obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dan belum pernah bertemu dengan Para Tergugat serta saksi tidak tahu tempat tinggal Para Tergugat;
- Bahwa setelah dibeli Penggugat, obyek sengketa pernah diperbaiki oleh suami Penggugat;
- Bahwa di catatan desa rumah tersebut tidak ada penghuninya;
- Bahwa di dalam buku desa obyek sengketa tersebut masih nama yang lama;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada keluarga Para Tergugat yang keberatan terhadap obyek sengketa tersebut dan tidak ada sengketa juga terhadap obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara pada tanggal 14 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 2 November 2022 didepan persidangan;

Menimbang, bahwa demi singkatnya dan lengkapnya Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan dan ketidakhadirannya tersebut bukanlah disebabkan oleh halangan yang sah menurut hukum, maka gugatan *a quo* haruslah diputus tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara suami Penggugat (LAHURI) dengan Para Tergugat yang

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi pada tahun 2015 atas sebidang tanah seluas 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi) di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 139, atas nama pemegang hak NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, agar dinyatakan sah secara hukum karena Penggugat selaku istri dari (Alm) Lahuri hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan tersebut, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan hak Lahuri atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 139 atas nama pemegang hak NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat didepan persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 selain itu Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi SUMARDI, saksi SAIMUN dan Saksi SUPARNO;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa telah terjadi perjanjian jual beli antara Alm. suami Penggugat, yang bernama LAHURI dengan DWI HANDAYANI Binti YAHUDI *incasu* Tergugat II atas sebidang tanah seluas 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng, terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, atas nama Sdr. NGADIMIN dan Sdri. DWI HANDAYANI, objek perkara terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, perjanjian jual beli terjadi pada tahun 2015, dengan harga sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa atas perjanjian jual beli tersebut, Lahuri telah membayarkan DP (*down payment*), sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) (vide bukti P-2) serta penambahan pembayaran DP (*down payment*) sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-3) sehingga jumlah DP (*down payment*) yang terbayar sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan perjanjian pembayaran dibayar lunas setelah penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dari para tergugat kepada penggugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 139 tersebut telah digunakan sebagai jaminan perpanjangan hutang oleh Para Tergugat di BPR Takeran, tercatat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 987/2014, tanggal 14 Oktober 2014, serta telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2000 / 2014, tanggal 10 November 2014 (vide bukti P-6), Sehingga Penggugat dengan Para Tergugat datang ke Kantor BPR Takeran guna menyelesaikan tanggungan hutang para tergugat;

Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisa tanggungan hutang Para Tergugat di BPR Takeran sejumlah Rp 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Juni 2015, telah dibayar lunas oleh Penggugat (vide bukti P-4), selanjutnya Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139 tersebut telah diajukan permohonan Roya oleh KBPR Takeran di Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, No. 099/KBPR-TKR/VI/2015, tanggal 16 Juni 2015 (vide bukti P-5);
- Bahwa luas objek sengketa adalah 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
 - Sebelah Timur : Tanah Jalan Desa;
- Bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-10 berupa Kutipan Akta Kematian No.350042412077024 tanggal 17 Februari 2021 menerangkan bahwa LAHURI telah meninggal dunia pada tanggal 6 Februari 2021 di Magetan;
- Bahwa diatas objek sengketa berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng yang pernah ada tindakan renovasi bangunan oleh Lahuri;
- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 139 atas nama pemegang hak NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat) dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saat ini NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat) tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama Penggugat menguasai obyek sengketa yaitu sejak sekitar tahun 2015, tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak lain terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa pemerintah Desa Ngadirejo mengetahui penguasaan Penggugat atas objek perkara dan selama beberapa tahun telah menyerahkan SPPT PBB objek perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam hal pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli secara adat adalah jual beli yang dilakukan secara terang, tunai dan konkrit;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan:

- Terang adalah jelas barang atau obyek yang diperjualbelikan;
- Tunai adalah adanya pembayaran yang dilakukan untuk obyek jual beli tersebut;
- Konkrit adalah telah terjadinya kesepakatan secara timbal balik dalam hal pembeli menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima uang tersebut

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

sebagai pembayaran dari obyek yang diperjualbelikan tersebut, sehingga walaupun tidak ada perjanjian tertulis maka kesepakatan tersebut mengikat para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan sekitar tahun 2015 suami Penggugat, yang bernama LAHURI dengan DWI HANDAYANI Binti YAHUDI *incasu* Tergugat II telah sepakat untuk jual beli atas sebidang tanah seluas 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng, terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, atas nama Sdr. NGADIMIN dan Sdri. DWI HANDAYANI, objek perkara terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan dengan harga sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa surat perjanjian itu telah pula disaksikan dan ditandatangani oleh saksi Sumardi dan Saimun;

Menimbang, bahwa atas perjanjian jual beli tersebut, Lahuri telah membayar DP (*down payment*), sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) (vide bukti P-2) serta penambahan pembayaran DP (*down payment*) sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-3) sehingga jumlah DP (*down payment*) yang terbayar sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Juni 2015 Penggugat dan Para Tergugat datang ke Kantor BPR Takeran guna menyelesaikan tanggungan hutang para tergugat, dan suami Penggugat telah membayar sisa hutang Para Tergugat di BPR Takeran sebesar Rp 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana telah ditunjukkan dengan bukti surat tertanda P-4, sejak saat itulah SHM No. 139 dan objek perkara dikuasai oleh Penggugat dan suaminya Lahuri;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, maka antara LAHURI suami Penggugat dengan DWI HANDAYANI selaku Tergugat II dan NGADIMIN selaku Tergugat I telah terjadi jual beli atas objek perkara yang telah memenuhi asas hukum adat yaitu asas terang, tunai dan konkrit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 139 atas nama pemegang hak NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat), dikaitkan dengan bukti surat tertanda P-16 berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 NOP:35.20.050.022.016-0015.0 an. wajib pajak NGADIMIN, maka benar Penggugat dalam perkara ini telah menguasai objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 berupa perjanjian jual beli dikaitkan dengan bukti P-2 dan P-3 berupa Kwitansi pembayaran, dan bukti surat tertanda P-4 berupa bukti setor pembayaran di KBPR Takeran maka bahwa

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt

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

benar suami penggugat telah membeli tanah objek perkara dengan harga total keseluruhan Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat dengan keterangan Saksi SUMARDI, saksi SAIMUN dan Saksi SUPARNO yang menyatakan bahwa benar tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* telah dibeli oleh Bapak Alm. LAHURI dari DWI HANDAYANI, namun Para Saksi tidak mengetahui berapa harga jual belinya, dan sertifikat tanah tersebut sekarang dipegang dan dikuasai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan adanya peristiwa jual beli yang sah menurut hukum antara Alm. LAHURI selaku suami Penggugat dan DWI HANDAYANI selaku Tergugat II atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tembok beratap genteng di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 139, Seluas 308 M2 (tiga ratus delapan meter persegi), atas nama NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (vide bukti P-7) dengan batas-batas berikut :

- Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
- Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
- Sebelah Timur : Tanah Jalan Desa;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Alm. LAHURI selaku suami Penggugat dan DWI HANDAYANI selaku Tergugat II telah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat berdasarkan keterangan Para Saksi yang diajukan dipersidangan juga telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 139 atas nama pemegang hak NGADIMIN dan DWI HANDAYANI (Para Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan (vide bukti P-7) dan telah menguasai tanah dan bangunan tersebut, maka mengacu pada putusan perkara yang sama sebagaimana Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, maka Alm. LAHURI selaku suami Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum kedua Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang menyatakan sah demi hukum atas Tanah Hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 308 M2 diatas berdiri bangunan rumah tembok atap genteng, atas nama Sdr. NGADIMIN dan

Halaman 17 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdri. DWI HANDAYANI, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
- b. Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
- c. Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
- d. Sebelah Timur : Jalan Desa;

Adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-10 berupa Kutipan Akta Kematian No. 3520-KM-08022021-0014 tanggal 17 Februari 2021 yang menerangkan bahwa LAHURI telah meninggal dunia pada tanggal 6 Februari 2021 di Magetan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-8 berupa Kartu Keluarga (KK) No. 3520050802210002, atas nama TRI SULISTYOWATI, Rt 001, Rw 001, Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, maka benar Alm. LAHURI, memiliki istri yang bernama TRI SULISTYAWATI *incasu* Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya menurut Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Alm. LAHURI selaku suami Penggugat dan DWI HANDAYANI (Tergugat II) atas obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 139, seluas 308 M2, dinyatakan sah secara hukum, sehingga tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 139, Seluas 308 M2 atas nama Sdr. NGADIMIN dan Sdri. DWI HANDAYANI tersebut merupakan milik LAHURI, dan oleh karena berdasarkan alat bukti surat tertanda P-10 berupa Fotokopi Kutipan Akta kematian, No 3520-KM-08022021-0014, tertanggal 17 Februari 2021, atas nama almarhum LAHURI, suami Penggugat yaitu LAHURI telah meninggal dunia, maka Penggugat sebagai istri yang masih hidup dari Alm. LAHURI adalah pemilik objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum ketiga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan peralihan Hak milik (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139 seluas: 308 M.2, semula atas nama Sdr. NGADIMIN , 13-03-1972 dan Sdri. DWI HANDAYANI. 01-06-1981 menjadi atas nama Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum kedua dan ketiga dikabulkan maka Penggugat sebagai istri yang masih hidup dari Alm Lahuri berhak melakukan balik nama atas

Halaman 18 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139 seluas 308 M2, yang semula atas nama Sdr. NGADIMIN dan Sdri. DWI HANDAYANI menjadi atas nama Lahuri dan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum keempat sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 HIR, oleh karena Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir serta gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum serta tidak melawan hak, oleh karenanya cukup beralasan pula untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (3) HIR, Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 125 HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat walaupun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek (tanpa hadirnya pihak Para Tergugat);
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 308 M2 yang diatas berdiri bangunan rumah tembok atap genteng, antara LAHURI dengan NGADIMIN dan DWI HANDAYANI yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
4. Menyatakan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 308 M2 yang diatas berdiri bangunan rumah tembok atap genteng, yang terletak di Desa Ngadirejo, Kecamatan Kawedanan, Kabupaten Magetan, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Tanah milik Sdr. Sumadi;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Sdr. Syarif Hasan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sdri. Sulasmi;

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan Desa;

Adalah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139 seluas 308 M2, yang semula atas nama Sdr. NGADIMIN dan Sdri. DWI HANDAYANI menjadi atas nama Lahuri dan Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.380.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan, pada hari Selasa tanggal 15 November 2022 oleh kami, MELLINA NAWANG WULAN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, FREDY TANADA, S.H., M.H. dan EMMY HARYONO SAPUTRO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magetan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt tanggal 27 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 16 November 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan di bantu oleh HERU PRASETYAWAN HENDRATMOKO, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Magetan dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

FREDY TANADA, S.H., M.H.

MELLINA NAWANG WULAN, S.H., M.H.

EMMY HARYONO SAPUTRO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HERU PRASETYAWAN HENDRATMOKO, S.H.

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Mgt



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

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	: Rp	75.000,00;
3. Panggilan	: Rp	980.000,00;
4. PNBP	: Rp	20.000,00;
5. Sumpah	: Rp	45.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp	1.200.000,00;
7. PNBP PS	: Rp	10.000,00;
8. Redaksi	: Rp	10.000,00;
9. Materai	: Rp	10.000,00;

Jumlah : **Rp2.380.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);**