



P U T U S A N
Nomor 29 /Pdt.G/2021/PN Jbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ASMAJI, bertempat tinggal di Jalan Kapten Tendean Nomor 38 RT 003 RW 007 Desa Pulo Lur Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **MOHAMMAD SAIFUDDIN**, Advokat pada Law Office *"SAIFUDDIN & Partners"*, beralamat di Dapur Kejambon RT 04 RW 05 Nomor 25 Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang/ email msaifuddinadvokat@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang, tanggal 30 April 2021 dengan register nomor : 95/BH.PA/2021, untuk selanjutnya disebut **PENGUGUT**;

Lawan :

1. **I MADE SESANA**, bertempat tinggal di Dusun Gabus RT 002 RW 003 Desa Tunggorono Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
 2. **SRI MINARTI**, bertempat tinggal di Dusun Gabus RT 002 RW 003 Desa Tunggorono Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
 3. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, beralamat di Jalan KH Wahid Hasyim Nomor 112 Jombang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;
- Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 26 April 2021 dalam register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 1 dari 22



1. BAHWA Penggugat adalah Warga Negara Indonesia (WNI) yang identitas selengkapnya sebagaimana tersebut di atas, dan dalam perkara ini semula sebagai Pembeli dan dalam perkara ini berkedudukan sebagai : Penggugat; (*vide* : **Bukti P – 1**);
2. BAHWA pada tanggal : 17 Oktober 2015, Penggugat telah membeli sebidang tanah Kavling seluas : 192 m² sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, Surat Ukur tanggal : 18-1-2013, No. : 133/Denanyar/ 2013, atas nama : I MADE SESANA, (*vide* : **Bukti P – 2**), **untuk selanjutnya disebut dengan : tanah obyek sengketa**, dengan harga : Rp60.000.000,00 (*enampuluh juta rupiah*) dari seorang yang bernama : I MADE SESANA (**TERGUGAT I**) dan SRI MINARTI (**TERGUGAT II**), tanah mana setempat dikenal terletak di Perumahan Denanyar, Desa Denanyar, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang; (*vide* : **Bukti P – 3**) ;
3. BAHWA terhadap jual-beli tersebut, telah dibayar lunas (tunai) oleh Penggugat dan uang pembayaran pembelian tanah tersebut diterima sendiri oleh TERGUGAT II dan selanjutnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, Surat Ukur tanggal : 18-1-2013, No. : 133/Denanyar/ 2013, atas nama : I MADE SESANA tersebut oleh TERGUGAT I telah diserahkan kepada Penggugat, namun Penggugat belum sempat membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar tersebut menjadi atas nama Penggugat;
4. BAHWA untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, maka Penggugat berkeinginan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama : I MADE SESANA tersebut menjadi atas nama Penggugat, namun oleh karena ternyata pada tanggal : 24 Juli 2020, berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jombang, No. : 1293/Pdt.G/2020/PA.Jbg., putusan mana telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), bahwa telah terjadi perceraian antara : TERGUGAT I dengan TERGUGAT II; (*vide* : **Bukti P – 4**)
5. BAHWA setelah terjadi perceraian tersebut, antara TERGUGAT I (I MADE SESANA) dengan TERGUGAT II (SRI MINARTI) sudah pisah tempat tinggal dan kemudian TERGUGAT I meninggalkan tempat tinggal bersama bahkan sangat sulit sekali untuk dihubungi, selalu menghindar dan menghilang, sehingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut. Padahal

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 2 dari 22



TERGUGAT I selaku Penjual seharusnya menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan pihak Pembeli (Penggugat), karena terdapat berkas-berkas yang memerlukan tanda tangan dan seharusnya ditanda-tangani oleh TERGUGAT I;

(*vide* : **Bukti P – 5**)

6. BAHWA begitu pula dengan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pihak Penjual tanah obyek sengketa tersebut seharusnya menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan pihak Pembeli (Penggugat) namun tidak pernah dilakukan, sehingga tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
7. BAHWA berdasarkan uraian-uraian tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat;
8. BAHWA selain itu Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang Penggugat lakukan dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sah menurut hukum dan menyatakan menurut hukum pula sebidang tanah seluas : 192 m² (*seratus sembilanpuluh dua meter persegi*) yang terletak di Perumahan Denanyar, Desa Denanyar, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 2732/Desa Denanyar, atas nama : I MADE SESANA adalah sah milik Penggugat;
9. BAHWA selanjutnya, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan putusan ini dapat di pergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.: 2732/Desa Denanyar yang masih tertulis atas nama : I MADE SESANA menjadi atas nama : Penggugat pada Badan Pertanahan



Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (TURUT TERGUGAT);

10. BAHWA yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPdata adalah **"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**. DENGAN DEMIKIAN ada : 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu : Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya Kerugian, Adanya Kesalahan dan Adanya Hubungan *causal* antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;
11. BAHWA mengenai adanya perbuatan melawan hukum, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I adalah : perbuatan **(atau tidak berbuat)** yang memenuhi kriteria : Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau Melanggar hak subjektif orang lain, atau Melanggar kaedah tata susila, atau Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
12. BAHWA untuk menentukan apakah tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, harus pula diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum. Demikian pula, adanya kewajiban yang bersifat timbal-balik dan seimbang antara Penggugat selaku : Pembeli dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku : Para Penjual, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung-jawab (*and with full sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan jual-beli atas tanah obyek sengketa tersebut;
13. BAHWA agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengalihkan tanah obyek sengketa yang sudah bukan miliknya tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jombang agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap tanah obyek sengketa;
14. BAHWA demikian pula agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menunda-nunda pelaksanaan putusan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka mohon kepada Majelis Hakim agar



menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar : Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan mana dibacakan hingga dilaksanakan;

15. BAHWA gugatan Penggugat ini adalah berdasarkan fakta yang benar dan alat bukti yang dapat dipertanggung-jawabkan dalam persidangan, maka layak dan tepat apabila Majelis Hakim memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT melakukan upaya hukum, baik Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uit voorbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal dan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang yang memeriksa perkara ini memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang terhadap tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual-beli antara Penggugat dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
5. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah seluas : 192 m² (*seratus sembilanpuluh dua meter persegi*) yang terletak di Perumahan Denanyar, Desa Denanyar, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 2732/Desa Denanyar, atas nama : I MADE SESANA adalah sah milik Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat berhak mendaftarkan peralihan atas tanah tersebut berdasarkan Salinan Putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, dari atas nama : I MADE SESANA menjadi atas nama : ASMAJI (Penggugat) pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (TURUT TERGUGAT);



7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Jombang yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) menurut ketentuan hukum yang berlaku demi terciptanya keadilan yang sesungguhnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat I tanggal 28 April 2018 dan tanggal 5 Mei 2021, untuk Tergugat II tanggal 27 April 2021 dan tanggal 5 Mei 2021, untuk Turut Tergugat tanggal 27 April 2021 dan tanggal 5 Mei 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir maka perdamaian melalui mediasi antara kedua belah pihak tidak dapat diupayakan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3517090212650003, atas nama ASMAJI, tanggal 25-12-2012, selanjutnya diberi tanda P – 1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Tanah Nomor 12.12.09.11.0.02732 atas nama I MADE SESANA, tanggal 20-04-2021, selanjutnya diberi tanda P – 2;



3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuitansi pembayaran sebidang tanah No.2732, atas nama I MADE SESANA, tanggal 17 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda P – 3 ;
4. Fotokopi dari Fotokopi berupa Akta cerai, atas nama SRIMINARTI bin DARIM dengan seorang laki-laki bernama I MADE SESANA, Nomor 51752, yang di keluarkan oleh Kepala Sekolah SMK YPM 14 Sumobito Jombang, tanggal 15 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Kepala Desa Tunggorono, atas nama I MADE SESANA, tanggal 6 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda P – 5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut, di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti surat P-4 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang pada pokoknya di bawah sumpah telah menerangkan, sebagai berikut :

1. Saksi RUSMAN di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga Para Tergugat serta tau dengan Turut Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, Penggugat ASMAJI telah membeli sebidang tanah Kavling seluas : 192 m² sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, Surat Ukur tanggal : 18-1-2013, No. : 133/Denanyar/ 2013, atas nama : I MADE SESANA dari para Tergugat dimana Saksi ikut menjadi Saksi dalam transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat ASMAJI kepada para Tergugat seharga Rp60.000.000,00 (*enampuluh juta rupiah*) dimana pembayarannya dilakukan secara langsung oleh Penggugat ASMAJI dan yang menerima pembayaran tersebut adalah istri dari Tergugat I MADE SESANA yakni Tergugat SRI MINARTI dihadapan Tergugat I MADE SESANA;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat ASMAJI bertempat tinggal di Jalan Kapten Tendean No. 38 RT 003 RW 007 Desa Pulo Lor Kecamatan Jombang Kabupaten JOMBANG;



- Bahwa letak obyek tanah Kavling seluas : 192 m² sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar ada di Perumahan Denanyar Desa Denanyar Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alamat terakhir Tergugat I Made Sesana dan Tergugat II adalah di Dusun Gabus RT 002 RW 003 Desa Tunggorono Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, namun pada tahun 2020 Tergugat I MADE SESANA bercerai dengan Tergugat II SRI MINARTI dan setelah bercerai dengan istrinya yakni Tergugat II SRI MINARTI selanjutnya Tergugat I MADE SESANA sudah tidak tinggal Dusun Gabus, RT.002/RW.003, Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sampai saat ini Sertifikat atas obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini masih beratasnamakan Tergugat I MADE SESANA, dimana Penggugat ASMAJI mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama karena Para Tergugat sulit untuk ditemui sementara untuk proses balik nama Sertifikat tersebut dibutuhkan tandatangan dari para Tergugat sebagai Penjual;

2. **Saksi MUHAMMAD IMANUDDIN**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga Para Tergugat serta tau dengan Turut Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, Penggugat ASMAJI telah membeli sebidang tanah Kavling seluas : 192 m² sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, Surat Ukur tanggal : 18-1-2013, No. : 133/Denanyar/ 2013, atas nama : I MADE SESANA dari para Tergugat dimana Saksi ikut menjadi Saksi dalam transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat ASMAJI kepada para Tergugat seharga Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*) dimana pembayarannya dilakukan secara langsung oleh Penggugat ASMAJI dan yang menerima pembayaran tersebut adalah istri dari Tergugat I MADE SESANA yakni Tergugat SRI MINARTI dihadapan Tergugat I MADE SESANA;

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 8 dari 22



- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat ASMAJI bertempat tinggal di Jalan Kapten Tendean No. 38 RT 003 RW 007 Desa Pulo Lor Kecamatan Jombang Kabupaten JOMBANG;
- Bahwa letak obyek tanah Kavling seluas : 192 m² sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar ada di Perumahan Denanyar Desa Denanyar Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alamat terakhir Tergugat I Made Sesana dan Tergugat II adalah di Dusun Gabus RT 002 RW 003 Desa Tunggorono Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, namun pada tahun 2020 Tergugat I MADE SESANA bercerai dengan Tergugat II SRI MINARTI dan setelah bercerai dengan istrinya yakni Tergugat II SRI MINARTI selanjutnya Tergugat I MADE SESANA sudah tidak tinggal Dusun Gabus, RT.002/RW.003, Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sampai saat ini Sertifikat atas obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini masih beratasnamakan Tergugat I MADE SESANA, dimana Penggugat ASMAJI mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama karena Para Tergugat sulit untuk ditemui sementara untuk proses balik nama Sertifikat tersebut dibutuhkan tandatangan dari para Tergugat sebagai Penjual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Mei 2021 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut menurut ketentuan undang-undang, tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan atau menyuruh seorang wakilnya yang sah, yaitu sebagaimana risalah panggilan sidang sebagai berikut:

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 9 dari 22



1. Risalah panggilan sidang tanggal 28 April 2021 kepada Tergugat I untuk persidangan hari Senin tanggal 3 Mei 2021;
2. Risalah panggilan sidang tanggal 5 Mei 2021 kepada Tergugat I untuk persidangan hari Selasa tanggal Senin 10 Mei 2021;

Menimbang, bahwa begitu pula terhadap Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut menurut ketentuan undang-undang, tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan atau menyuruh seorang wakilnya yang sah, yaitu sebagaimana risalah panggilan sidang sebagai berikut:

1. Risalah panggilan sidang tanggal 27 April 2021 kepada Tergugat II untuk persidangan hari Senin tanggal 3 Mei 2021;
2. Risalah panggilan sidang tanggal 5 Mei 2021 kepada Tergugat II untuk persidangan hari Selasa tanggal Senin 10 Mei 2021;

Menimbang, bahwa begitu pula terhadap Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut menurut ketentuan undang-undang, tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan atau menyuruh seorang wakilnya yang sah, yaitu sebagaimana risalah panggilan sidang sebagai berikut:

1. Risalah panggilan sidang tanggal 27 April 2021 kepada Turut Tergugat untuk persidangan hari Senin tanggal 3 Mei 2021;
2. Risalah panggilan sidang tanggal 5 Mei 2021 kepada Turut Tergugat untuk persidangan hari Selasa tanggal Senin 10 Mei 2021;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Majelis kemudian melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di persidangan berarti Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat



dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan sangkalannya dalam perkara gugatan Penggugat ini;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan dalam perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat akan tetapi tidak secara serta merta gugatan Penggugat dikabulkan karena Penggugat harus membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil Penggugat beralasan hukum sehingga gugatan Penggugat harus dikabulkan ataukah gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 s.d P-5 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yakni saksi RUSMAN dan saksi MUHAMMAD IMANUDDIN;

Menimbang, bahwa apakah materi gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada *petitum pertama* gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat karena *petitum pertama* ini sangat berkaitan dengan petitum lainnya, maka *petitum pertama* ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa pada *petitum kedua* gugatan Penggugat adalah meminta majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang terhadap tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita adalah sebagai berikut:

- 1) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya dan hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;



- 2) Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:
 - Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung;
 - Paling tidak Penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barang guna menghindari gugatan;
- 3) Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo, di dalam dalil gugatannya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jombang agar berkenan melatakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa dengan alasan agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan tanah obyek sengketa yang sudah bukan miliknya tersebut kepada pihak lain, namun setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati alasan pokok tersebut dikaitkan dengan fakta yang diperoleh dalam proses pemeriksaan setempat, ternyata rumah tersebut saat ini sudah tidak ditempati oleh Para Tergugat lagi dan Sertifikat hak milik atas sebidang tanah dan rumah diatasnya tersebut telah pula berada dalam penguasaan Penggugat sehingga sulit tentunya bagi Para Tergugat jika ingin mengalihkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada pihak lain tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena kekhawatiran Penggugat tersebut ternyata tidak disertai dengan alasan yang obyektif terlebih selama persidangan berlangsung tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka dengan demikian beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak mengabulkan **petitum kedua** dari Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada **petitum ketiga** gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa adanya kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut adalah akibat adanya jual beli yang sah menurut hukum, maka



sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai *petitum ketiga* gugatan Penggugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat telah sah menurut hukum sebagaimana *petitum keempat* gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada *petitum keempat* gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan sah jual-beli tanah di Indonesia maka berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jual beli tersebut haruslah dilakukan secara terang dan tunai;

Menimbang, bahwa sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa terang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tunai artinya pembayarannya dilakukan secara kontan dan bersamaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang



dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA);

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang di sebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat P-3 berupa Kuitansi pembayaran sebidang tanah No.2732, atas nama I MADE SESANA, tanggal 17 Oktober 2015, dimana berdasarkan bukti surat P-3 tersebut maka benar bahwa pada tanggal 17 Oktober 2015, Tergugat II SRI MINARTI telah menerima pembayaran dari Penggugat ASMAJI uang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah kavling seluas 192 m² dengan Nomor Sertifikat 2732 Surat Ukur tanggal 18-01-2013 Nomor 133/Denanyar/2013 atas nama I MADE SESANA, dimana bukti surat P-4 ini di dalam persidangan juga dikuatkan dengan keterangan Saksi RUSMAN dan Saksi MOHAMMAD IMANUDDIN yang menyaksikan jika pada tanggal 17 Oktober 2015 tersebut telah terjadi jual beli sebidang tanah dan Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang langsung diterima oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan benar Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Perumahan Denanyar Desa Denanyar Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, sesuai dengan Bukti Surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2372/Denanyar Surat Ukur tanggal 18-1-2013 Nomor 133/Denayar/2013 terakhir tercatat atas nama I MADE SESANA, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang tahun 2013;

Menimbang, bahwa sebagai pemilik dari sebidang tanah tersebut maka sudah menjadi hak dari Tergugat I ASMAJI dengan persetujuan istrinya untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat ASMAJI dimana sebagai pembeli



Penggugat ASMAJI pun memenuhi syarat sebagai pembeli dan tanah yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat I MADE SESANA dan Tergugat II SRI MINARTI dengan Penggugat ASMAJI tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Tergugat I MADE SESANA dan Tergugat SRI MINARTI dengan Penggugat ASMAJI di atas sah menurut hukum karena Penjual dan Pembeli serta obyek tanah yang diperjualbelikan telah memenuhi syarat materiil sahnya jual beli serta telah dilakukan pembayaran secara kontan disertai dengan penyerahan Serifikat Hak Milik atas tanah dari Tergugat I MADE SESANA dan Tergugat SRI ASMAJI sebagai penjual kepada Penggugat ASMAJI sehingga oleh karena itu beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum keempat* gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada *petitum ketiga* gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa suatu tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
3. Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian;
4. Harus ada kesalahan;

Menimbang, bahwa undang-undang tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), namun menurut doktrin dan yurisprudensi terdapat empat kriteria dari perbuatan melawan hukum yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 15 dari 22



3. Melanggar kaidah kesusilaan;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian;

Menimbang, bahwa syarat formil dalam jual beli atas tanah merupakan syarat yang ditentukan oleh undang-undang yaitu adanya kewajiban yang menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuatkan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dalam hal ini jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015 atas sebidang tanah milik Tergugat I MADE SESANA sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2372/Denanyar, mewajibkan para pihak untuk membuat suatu akta jual beli dimana masing-masing pihak bertandatangan dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatannya, Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli antara Para Tergugat dengan Penggugat namun ternyata setelah terjadi proses jual beli tersebut Para Tergugat menghindari untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dimana ternyata di antara Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi perceraian dan sudah pisah tempat tinggal dimana Tergugat I meninggalkan tempat tinggal bersama dan tidak dapat dihubungi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-4 berupa Fotokopi Akta Cerai Nomor 1565/AC/2020/PA Jbg tertanggal 27 Juli 2020 yang menerangkan jika telah terjadi perceraian antara SRI MINARTI binti DARIM (Tergugat II) dengan I MADE SESANA bin I WAYAN SANDRA (Tergugat I) berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jombang Nomor 1293/Pdt.G/PA Jbg tanggal 24 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga telah mengajukan bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Kepala Desa Tunggorono Nomor 472.2/052/415.53.13/2021 tertanggal 5 Maret 2021 yang menerangkan jika Tergugat I MADE SESANA telah meninggalkan rumah sejak tanggal 24 Oktober



2015 dan telah bercerai secara resmi pada tanggal 24 Juni 2020 berdasarkan Akta Cerai Nomor 1565/AC/2020/PA Jbg;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Saksi RUSMAN dan Saksi MOHAMMAD IMANUDDIN yang telah dihadirkan oleh Penggugat menerangkan jika telah terjadi perceraian antara Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat I telah meninggalkan tempat kediamannya bersama dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, namun meskipun bukti surat P-4 tersebut merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan di persidangan namun dengan diajukannya bukti surat P-5 berupa fotokopi yang aslinya diperlihatkan dalam persidangan serta dikuatkan pula dengan keterangan Saksi RUSMAN dan Saksi MOHAMMAD AMINUDDIN di dalam persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat telah dapat membuktikan jika benar telah terjadi perceraian di antara para Tergugat dan Tergugat I telah meninggalkan tempat kediaman bersamanya dengan Tergugat II sehingga Penggugat sulit menghubungi Tergugat I untuk meminta Para Tergugat menyelesaikan kewajibannya yang telah ditentukan oleh undang-undang yakni bersama-sama dengan Penggugat membuat suatu akta atau menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah atas jual beli yang telah mereka lakukan dimana pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan karena ketidakhadiran salah satu pihak dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat jika Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dimana Penggugat tidak dapat untuk melakukan proses peralihan hak atas jual beli tersebut, sehingga dengan demikian beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum ketiga* gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada *petitum kelima* gugatan Penggugat, Penggugat meminta majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum sebidang tanah seluas : 192 m2 (*seratus sembilanpuluh dua meter persegi*) yang terletak di Perumahan Denanyar, Desa Denanyar, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 2732/Desa Denanyar, atas nama : I MADE SESANA adalah sah milik Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat berhak mendaftarkan peralihan atas tanah tersebut berdasarkan Salinan Putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 17 dari 22



tetap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena sebelumnya oleh Majelis Hakim, jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum maka dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka sebagai pembeli, Penggugat ASMAJI telah sah menjadi pemilik yang baru;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang berdiri diatasnya bangunan rumah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2732/Desa Denanyar atas nama I MADE SESANA (Tergugat I) Surat Ukur tanggal 18-1-2013 Nomor 133/Denanyar/2013 seluas 192 m² maka dengan demikian Penggugat berhak mendaftarkan peralihan hak atas tanah tesebut berdasarkan Salinan resmi putusan Pengadilan perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka beralasan hukum pula bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum kelima* gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada *petitum keenam* gugatan Penggugat, Penggugat meminta majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, dari atas nama : I MADE SESANA menjadi atas nama : ASMAJI (Penggugat) pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (TURUT TERGUGAT);

Menimbang, bahwa mengenai *petitum keenam* gugatan Penggugat ini maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka 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 sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya dan berdasarkan Pasal 55 ayat (2) maka 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

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 18 dari 22



penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2732/Desa Denanyar atas nama I MADE SESANA (Tergugat I) Surat Ukur tanggal 18-1-2013 Nomor 133/Denanyar/2013 seluas 192 m² maka dengan demikian Penggugat berhak mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan Salinan resmi putusan Pengadilan perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan **petitum keenam** dengan perbaikan redaksional sehingga menjadi "menyatakan salinan resmi putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam perkara *aquo* dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2732/Desa Denanyar, dari atas nama : I MADE SESANA menjadi atas nama : ASMAJI (Penggugat) pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (TURUT TERGUGAT);

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan , maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dihukum membayar biaya perkara adalah pihak yang dinyatakan kalah pada setiap tingkat pemeriksaan pengadilan sampai dengan kasasi dan peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terdahulu maka **petitum ketiga, petitum keempat, petitum kelima dan petitum keenam** dari gugatan Penggugat telah dikabulkan sehingga oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah sehingga dengan demikian **Petitum ketujuh** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedelapan** gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Jombang yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 19 dari 22



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terdahulu maka *petitum ketiga, petitum keempat, petitum kelima dan petitum keenam* dari gugatan Penggugat telah dikabulkan sehingga oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah oleh karena itu Turut Tergugat haruslah tunduk dan patuh terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Jombang yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) tersebut sehingga dengan demikian **Petitum kedelapan** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan ditolak untuk selebihnya;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
5. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah seluas : 192 m2 (*seratus sembilanpuluh dua meter persegi*) yang terletak di Perumahan Denanyar, Desa Denanyar, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. : 2732/Desa Denanyar, atas nama : I MADE SESANA adalah sah milik Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat berhak mendaftarkan peralihan atas tanah tersebut berdasarkan Salinan Putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
6. Menyatakan Salinan Resmi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 2732/Desa Denanyar, dari atas nama : I MADE SESANA menjadi atas nama : ASMAJI (Penggugat) pada Badan

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 20 dari 22



Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (TURUT TERGUGAT);

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Jombang yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.825.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang, pada hari Jum'at, tanggal 4 Juni 2021, oleh kami, ANRY WIDYO LAKSONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, YUNITA HENDARWATI, S.H. dan FIONA IRNAZWEN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu SUMANTRI, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh para Tergugat, Turut Tergugat maupun kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

YUNITA HENDARWATI, S.H.

ANRY WIDYO LAKSONO, S.H., M.H.

FIONA IRNAZWEN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

SUMANTRI, S.H.

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Jbg
Halaman 21 dari 22



Perincian biaya

Pendaftaran Perkara	:	Rp	30.000,00
Biayat ATK	:	Rp	75.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp	600.000,00
Biaya PNPB Panggilan	:	Rp	40.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.050.000,00
Biaya PNPB Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00
Biaya Materai	:	Rp	10.000,00
Redaksi Putusan	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	1.825.000,00
(satu juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah)			