



PUTUSAN

Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Gpr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Jayanti Febriani**, (bertindak sebagai diri sendiri serta sebagai wali dari anak kandungnya yang bernama Calvin Kilau Sumarecon, lahir di Kediri, tanggal 15-08-2010), tempat tanggal lahir : Kediri, 05-02-1970, Alamat Dusun Manyaran RT.003/RW.003 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kab. Kediri;
SebagaiPenggugat I;
2. **Hendi Prastyastama Putra**, tempat tanggal lahir : Pasuruan, 07-08-1987, Alamat Dusun Sumber Asri RT.003/RW.001 Desa Sonorejo, Kecamatan Grogol, Kab. Kediri;
SebagaiPenggugat II;
3. **Casio Vaulino Van Hari Sakti**, tempat tanggal lahir : Kediri, 28-09-1992, Alamat Dusun Manyaran RT.003/RW.003 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kab. Kediri;
SebagaiPenggugat III;

Lawan:

Wempi Satriawan, Tanggal lahir 07-07-1981, beralamat di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
Sebagai Tergugat;

Dan :

Kukuh Budi Santoso, Tempat tanggal lahir : Kediri, 06-08-1964, beralamat di Jl. Sersan Bahrin No. 10 RT.006 RW.001 Kelurahan Mrican Kecamatan Mojoroto Kota Kediri;
SebagaiTurut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;
Setelah mendengar pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 1 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kediri pada tanggal 15 Juni 2021 dalam register Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Gpr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa para penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Mohamad Mukson;
2. Bahwa semasa hidupnya, pada tahun 2005 Almarhum Mohamad Mukson pernah membeli tanah dari Kukuh Budi Santoso (Turut Tergugat) sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :
Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kukuh Budi Santoso
dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
3. Bahwa sejak tanah (i.c. angka 2) tersebut dibeli oleh Almarhum Mohamad Mukson dari Turut Tergugat maka sejak saat itu tanah langsung dikuasai secara fisik oleh Almarhum Mohamad Mukson, dan setelah meninggal dunia, maka tanah dikuasai oleh Para ahli warisnya sampai dengan sekarang secara terus menerus dikuasai oleh Para Penggugat sebagai ahli waris dari Almarhum Mohamad Mukson sekaligus sebagai pemilik yang SAH;
4. Bahwa mengenai penguasaan tanah tersebut (i.c. angka 2) oleh Para Penggugat sejak Tahun 2005 sampai dengan sekarang secara terus menerus selama itu tidak pernah ada gangguan baik fisik maupun keberatan dari pihak manapun;
5. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat sebagai penjual dengan almarhum Mohamad Mukson sebagai pembeli adalah SAH menurut hukum, maka dengan demikian Para Penggugat sebagai para ahli waris dari almarhum Mohamad Mukson adalah pemilik SAH atas tanah (i.c. angka 2) tersebut;
6. Bahwa sebagai pemilik SAH maka Penggugat mempunyai hak untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas namanya atas tanah tersebut dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri dan untuk itu maka Penggugat telah mengajukan proses pendaftaran SHM ke BPN Kabupaten Kediri, akan tetapi permohonan Para Penggugat tersebut tidak bisa ditindak lanjuti karena berdasarkan daftar buku tanah di BPN

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 2 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kediri ternyata tanah milik Para Penggugat yaitu sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kuku Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri terletak di Desa Seketi, Kecamatan Ngadiluwih, Kabupaten Kediri, tersebut telah beralih nama menjadi Wempi Satriawan (Tergugat) dengan luas 1083 m2;

7. Bahwa proses peralihan tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 1083 m2 dari Turut Tergugat kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 28 Juli 2008 No. 322/JB/Kec.Byk/VII/08 yang diterbitkan oleh Miando Pasuna Parapat selaku P.P.A.T Kabupaten Kediri yang tanpa sepengetahuan dan seijin dari almarhum Mohamad Mukson, sehingga dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat;
8. Bahwa jual beli tanah (i.c angka 2) antara Turut Tergugat sebagai penjual dengan almarhum Mohamad Mukson sebagai pembeli adalah SAH menurut hukum maka sebagai pembeli yang beritikad baik hak-haknya haruslah dilindungi hukum termasuk didalamnya diterbitkan SHM atas tanah (i.c. angka 2) tersebut menjadi atas nama Para Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Mohamad Mukson;
9. Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya menurut hukum apabila Para Penggugat diberi ijin untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah miliknya tersebut (i.c. angka 2) kepada BPN Kabupaten Kediri sampai dengan diterbitkannya SHM atas nama Para Penggugat sesuai ketentuan yang berlaku;
10. Bahwa sudah selayaknya pula apabila Akta Jual Beli Tanggal 28 Juli 2008 No. 322/JB/Kec.Byk/VII/08 yang diterbitkan oleh Miando Pasuna Parapat selaku P.P.A.T Kabupaten Kediri harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Bahwa akibat dari tidak sahnya Akta Jual Beli Tanggal 28 Juli 2008 No. 322/JB/Kec.Byk/VII/08 yang diterbitkan oleh Miando Pasuna Parapat selaku P.P.A.T Kabupaten Kediri tersebut, maka Sertipikat Hak Milik No. 240 atas nama Wempi Satriawan luas 1083 m2 yang terletak di Desa

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 3 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manyaran Kecamatan Banyak Kabupaten Kediri haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum juga.

Berdasarkan alasan sebagaimana terurai diatas maka dengan ini kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, dengan melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Mohamad Mukson;
3. Menyatakan SAH menurut hukum Jual – Beli sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah

Timur : Mohamad Mukson

Selatan : Jalan

Barat : Kukuh Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyak, Kabupaten Kediri antara Kukuh Budi Santoso sebagai Penjual dengan Almarhum Mohamad Mukson sebagai Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli No : 2246/Kec. Banyak/2005 tanggal 9 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Edy Suprpto Sarjana Hukum Magister Manajemen, selaku PPAT Kecamatan Banyak;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Memberi Izin kepada Para Penggugat selaku ahli waris Almarhum Mohamad Mukson agar mendaftarkan tanah miliknya sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah

Timur : Mohamad Mukson

Selatan : Jalan

Barat : Kukuh Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyak, Kabupaten Kediri ke BPN / ATR Kabupaten Kediri untuk selanjutnya diterbitkan SHM atas nama Para Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

6. Menyatakan Akta Jual Beli Tanggal 28 Juli 2008 No. 322/JB/Kec.Byk/VII/08 yang diterbitkan oleh Miando Pasuna Parapat selaku P.P.A.T Kabupaten Kediri cacat hukum serta tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 4 dari 16 Halaman



7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 240 atas nama Wempi Satriawan luas 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Memerintahkan kepada BPN / ATR Kabupaten Kediri untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :
Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kukuh Budi Santoso
dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri ke BPN / ATR Kabupaten Kediri untuk selanjutnya diterbitkan SHM atas nama Para Penggugat
9. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara ini;

Atau :

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 17 Juni 2021, 18 Juni 2021, 30 Juni 2021 dan tanggal 23 Agustus 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa berhubung Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti PI,II,III-1 sampai dengan PI,II,III-12 Foto copy bukti surat-surat tersebut sesuai aslinya, juga telah

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 5 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Para Penggugat dipersidangan juga mengajukan 2 orang saksi yaitu Yasemi dan Patemi, atas keterangan kedua saksi di atas, Para Penggugat menerangkan bahwa keterangan saksi-saksi tersebut benar dan tidak keberatan ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa serta untuk menghindari terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan putusan Pengadilan, maka berdasarkan pasal 153 HIR jo SEMA No.7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada hari, Jumat tanggal 17 September 2021, yang hasilnya telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta sebagai berikut :

- Obyek yang dibeli oleh orang tua Para Penggugat dari Kukuh Budi Santoso (Tutur Tergugat) sebagian dari tanah seluas 1.083 M² dibeli orang tua Para Penggugat seluas 392 M², terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara : milik Tumirah ;
 - sebelah Barat : Kukuh Budi Santoso ;
 - sebelah Timur : Milik Muhamad Mukson ;
 - sebelah Selatan : Jalan ;

Menimbang, bahwa batas-batas tanah dan rumah tersebut telah dibenarkan oleh Para Penggugat dan telah dikuasai Para Penggugat sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat sudah menganggap cukup pembuktiannya dan mengajukan kesimpulan tanggal 29 September 2021, selanjutnya Penggugat mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk pada Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 6 dari 16 Halaman



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula menunjuk kuasanya untuk mewakili dirinya menghadiri persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Surat Panggilan/Relaas untuk Tergugat dan Turut Tergugat untuk bersidang di pengadilan dan telah pula dilakukan panggilan umum berdasarkan panggilan / relaas untuk Tergugat dan Turut Tergugat pangilanya bertemu sendiri untuk hadir bersidang di pengadilan, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah maka dengan demikian Majelis Hakim memutuskan gugatan akan diperiksa dan diputus dengan *verstek* atau tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum Turut Tergugat sebagai penjual tanah sudah menyelesaikan proses jual beli dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 2246/Kec.Banyakan/2005 atas tanah yang telah dijualnya tersebut kepada Muhamad Mukson, sehingga Para Penggugat sebagai ahli waris dari Muhamad Mukson berhak untuk membaliknamakan sertifikat Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 / Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri tanggal 22 Maret 2005 atas nama pemilik asal Kuku Budi Santoso (Turut Tergugat) menjadi atas nama Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*verstek*), namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut apakah benar dan beralasan hukum untuk dikabulkan dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan, sekalipun tidak ada bukti sebaliknya ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat mendalilkan agar jual beli Turut Tergugat dengan Muhamad Mukson dinyatakan sah menurut hukum atas sebidang tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 240/Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri tanggal 11 April 2005 menjadi atas nama Para Penggugat sebagai ahli waris Muhamad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mukson yang diperoleh oleh Muhamad Mukson dengan cara membeli dari Kuku Budi Santoso (Turut Tergugat) ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata tanah sertifikat kepemilikannya itu secara nyata (*de facto*) telah dikuasai oleh Para Penggugat. Hanya saja Para Penggugat sewaktu akan membalik nama sertifikat hak milik atas tanah itu kepada yang berwenang terganjal oleh karena berdasarkan daftar buku tanah di BPN Kabupaten Kediri ternyata tanah milik Muhamad Mukson Muhamad Mukson Muhamad Mukson yaitu sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kuku Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, tersebut telah beralih nama menjadi Wempi Satriawan (Tergugat) dengan luas 1083 m2;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan Penggugat, dihubungkan dengan surat bukti dan saksi-saksi dari pihak Penggugat Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa orang Muhamad Mukson telah mengadakan ikatan jual beli dengan Turut Tergugat atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 392 m2 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, seluas 392 m2 atas nama Kuku Budi Santoso (Turut Tergugat) dengan harga Rp. 14.500.000,00 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Akta Jual Beli Nomor 2246/Kec.Banyakan/2005 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri dengan batas sebelah Utara Tumirah, Timur Mohamad Mukson Selatan Jalan dan Barat Kuku Budi Santoso;
2. Bahwa pada saat terjadinya jual beli Turut Tergugat tersebut telah pula secara langsung menyerahkan kepada Muhamad Mukson sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, seluas 392 m2 atas nama Kuku Budi Santoso (Turut Tergugat) ;
3. Bahwa Para Penggugat sewaktu akan membalik nama sertifikat hak milik atas tanah itu kepada yang berwenang terganjal oleh karena berdasarkan daftar buku tanah di BPN Kabupaten Kediri ternyata tanah milik Para Penggugat yaitu sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 8 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kuku Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m² yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, tersebut telah beralih nama menjadi Wempi Satriawan (Tergugat) dengan luas 1083 m² ;

Menimbang, bahwa para Saksi juga telah menerangkan pada pokoknya bahwa Turut Tergugat pada tahun 2005 telah menjual sebidang tanah kepada Mohamad Mukson, kemudian diserahkan langsung bukti sertifikat kepemilikannya oleh Turut Tergugat kepada Mohamad Mukson. Terhadap tanah tersebut oleh Mohamad Mukson sejak saat pembeliannya itu sudah ditempati dan dikuasai hingga sekarang oleh ahli waris Muhamad Mukson yaitu Para Penggugat. Selain dari pada itu ternyata pula terhadap tanah tersebut hingga sekarang tidak ada orang atau pihak lain yang menyampaikan keberatannya atau mengganggu gugat atas pemilikan dan penguasaan tanah obyek sengketa tersebut oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan beberapa hal yang dimintakan Penggugat dalam amar gugatannya itu, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara simultan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama gugatan penggugat yang berisi agar dikabulkan seluruh gugatan penggugat, oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir dari putusan ini, setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, semasa hidupnya Muhamad Mukson telah menikah dengan seorang perempuan bernama Jayanti Febrianti dan dikaruniai 3 orang anak yaitu Hendi Prastyastama Putra (Penggugat II), Casio Vaulino Van Hari Sakti (Penggugat III) dan Calvine Kilauan Sumarecon masih dibawah umur yang sekarang diwakili ibunya, berdasarkan bukti PI,II, III-1 sampai dengan PI,II,III-7 sampai PI,II,III-10, dan keterangan saksi sehingga petitum 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan antara Turut Tergugat dengan Mohamad Mukson atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 392 m² Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, seluas 392 m² atas nama Kuku Budi Santoso (Turut Tergugat) sah menurut hukum ? ;

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 9 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus 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 berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), adapun mengenai jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT menurut pendapat Majelis Hakim adalah tetap 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 ;

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 10 dari 16 Halaman

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Turut Tergugat dengan Muhamad Mukson yang sekarang dikuasai ahli warisnya yaitu Para Penggugat diatas sah menurut hukum karena telah sesuai dengan syarat materiil ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli adalah sah menurut hukum maka sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 240 seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kukuh Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, adalah milik sah dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pembeli tidak dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 240 seluas 392 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri atas nama Kukuh Budi Santoso yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri yang diakibatkan telah beralih nama menjadi Wempi Satriawan peralihan tanah Hak Milik Nomor 240 seluas 1083 m2 dari Turut Tergugat kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 28 Juli 2008 No. 322/JB/Kec.Byk/VII/08 yang diterbitkan oleh Miando Pasuna Parapat selaku P.P.A.T Kabupaten Kediri yang tanpa sepengetahuan dan seijin dari almarhum Mohamad Mukson;

Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Turut Tergugat dengan almarhum Mukamad Mukson sesuai Akta Jual Beli Nomor 2246/Kec.Banyakan/2005 Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri dengan batas sebelah Utara Tumirah, Timur Mohamad Mukson Selatan Jalan dan Barat Kukuh Budi Santoso, sedangkan peralihan hak atas tanah secara administrasi harus dilakukan melalui proses balik nama sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Majelis Hakim berpendapat masih ada perbuatan hukum lagi yang harus dilakukan para pihak dengan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalam

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 11 dari 16 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 125 ayat (1) dan (2) diatur tentang peralihan hak berdasarkan penetapan atau putusan Pengadilan, yang berbunyi sebagai berikut :

- pada ayat (1) ditentukan bahwa : “Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan” ;
- sedangkan pada ayat (2) ditentukan bahwa : “Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
 - a) Salinan resmi penetapan atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi ;
 - b) Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ;
 - c) Identitas Pemohon ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hemat Majelis hakim bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan tanah obyek sengketa seluas 392 m2 oleh Turut Tergugat dijual kepada almarhum Muhamad Mukson dijual lagi kepada Tergugat tanpa sepengetahuan almarhum Mukson sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri seluas kurang 392 M2 apakah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian apakah perbuatan Turut Tergugat, dengan menjual lagi kepada Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap almarhum Muhamad Mukson maka akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa ini adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat dengan Tergugat, sehingga penting diperhatikan adalah ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menentukan : Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 12 dari 16 Halaman



Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum, yakni adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan dan kerugian ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah Perbuatan (tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. 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 ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut mempergunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, S.H., Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, Hal 121) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan tanah obyek sengketa seluas 293 M2 oleh Turut Tergugat telah dijual kepada Almarhum Muhamad Mukson dan dijual lagi kepada Tergugat tanpa sepengetahuan Almarhum Muhamad Mukson sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Manyaran Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri telah beralih nama menjadi Wempi Satriawan (Tergugat) dengan luas 1083 m2 merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis bahwa Turut Tergugat dengan Tergugat disamping melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, juga telah melanggar hak subjektif dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Muhamad Mukson, yang mengakibatkan Para Penggugat kehilangan kepemilikan terhadap sebidang tanah seluas 293 M². Oleh karena itu perbuatan Turut Tergugat dengan Tergugat tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya,

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 13 dari 16 Halaman



sedangkan Turut Tergugat dan Tergugat tidak menggunakan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadir dipersidangan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tersebut dapat membuktikan jual beli sebagian tanah tersebut, maka untuk tuntutan yang lain ketujuh sampai dengan kedelapan dari Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari sisi hukumnya berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut beralasan serta tidak bersifat melawan hukum, maka gugatan tersebut harus dikabulkan dengan verstek untuk sebagian;

Memperhatikan ketentuan Pasal 125 HIR, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Mohamad Mukson;
4. Menyatakan SAH menurut hukum Jual – Beli sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah

Timur : Mohamad Mukson

Selatan : Jalan

Barat : Kuku Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri antara Kuku Budi Santoso sebagai Penjual dengan Almarhum Mohamad Mukson sebagai Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli No : 2246/Kec. Banyakan/2005 tanggal 9 Desember 2005 yang diterbitkan oleh Edy Suprpto Sarjana Hukum Magister Manajemen, selaku PPAT Kecamatan Banyakan;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memberi Izin kepada Para Penggugat selaku ahli waris Almarhum Mohamad Mukson agar mendaftarkan tanah miliknya sebagian tanah Hak Milik Nomor 240 yaitu seluas 392 m2 dengan batas-batas :

Utara : Tumirah
Timur : Mohamad Mukson
Selatan : Jalan
Barat : Kukuh Budi Santoso

dari luas seluruhnya 1083 m2 yang terletak di Desa Manyaran, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri ke BPN / ATR Kabupaten Kediri untuk selanjutnya diterbitkan SHM atas nama Para Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp.2.506.000,00 (dua juta lima ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri hari Rabu, tanggal 6 Oktober 2021 oleh kami **Bob Rosman, SH.**, sebagai Hakim Ketua, **Rofi Heryanto, SH.**, dan **Adhika Budi Prastyo, S.H.,M.Ba.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Pujiyati, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Rofi Heryanto, SH.

Bob Rosman, SH.

Adhika Budi Prastyo, SH.,M.Ba.,MH.

PANITERA PENGGANTI,

Pujiyati, S.H.,M.H.

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2021/PN.Gpr Halaman 15 dari 16 Halaman



PERINCIAN BIAYA :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 50.000,-
3. Panggilan	: Rp. 1.350.000,-
4. PNBP/Panggilan P+T	: Rp. 70.000,-
5. PS	: Rp. 966.000,-
6. Sumpah	: Rp. 20.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. Materai	: <u>Rp. 10.000,-</u>

J U M L A H: Rp. 2.506.000,- (dua juta lima ratus enam ribu rupiah) ;