



**P U T U S A N**  
**Nomor 13 /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:

- 1. UMAH MUFIDAH binti MASRUCHAN**, bertempat tinggal di Dusun Kedunglopi RT 002 RW 004 Desa Rejoso Pinggir Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
  - 2. AZWAR ANAS bin MASRUCHAN**, bertempat tinggal di Jalan K. Nuh Dusun Balongombo RT 002 RW 007 Desa Tembelang Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
  - 3. LU'LU' ILMAHFUDLOH binti MASRUCHAN**, bertempat tinggal di Jalan Argopuro Gang Kusuma Nomor 46 RT 002 RW 008 Desa Lawang Kecamatan Lawang Kabupaten Malang, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III;
  - 4. LAELY AZKHIYAH binti MASRUCHAN**, bertempat tinggal di Dusun Pateguhan RT 003 RW 001 Desa Sumberteguh Kecamatan Kudu Kabupaten Jombang, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat IV;
- dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat IV (untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**) diwakili oleh Kuasa Hukumnya EKO WAHYUDI, S.H. dan MOH. MASRUR, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "MOHHAN & MITRA", beralamat di Perum "New Kitanara Regency" Blok B-2 Desa Pulor Lor Kecamatan Jombang / email [moh.hani@yahoo.com](mailto:moh.hani@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang, tanggal 15 April 2021 dengan Register Nomor : 71/BH.PA/2021;

Lawan

**Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO**, yang pada saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak diketahui alamatnya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;  
Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 1 dari 19



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 10 Maret 2021 dalam register Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT merupakan anak – anak dari pasangan suami istri H. MASRUCHAN (Alm.) dan Hj. AMINATUS SHOLICHAH (Alm.) dimana orang tua PARA PEMOHON semasa hidupnya hanya menikah sekali dan tidak mempunyai anak lagi selain PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa, ibu dari PARA PENGGUGAT (Hj. AMINATUS SHOLICHAH) telah meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 17 – 04 – 2004 di Desa Tembelang disebabkan sakit sebagaimana diuraikan didalam Surat Keterangan Kematian Nomor : 473/443/415.58.1/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tembelang tertanggal 25 September 2017;
3. Bahwa, ayah dari PARA PENGGUGAT (H. MASRUCHAN) juga meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 29 – 01 – 2010 di RSI Jombang disebabkan sakit sebagaimana diuraikan didalam Surat Keterangan Kematian Nomor : 473/444/415.58.1/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tembelang tertanggal 25 September 2017;
4. Bahwa sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 02 November 2020 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Tembelang dengan No. Register 581/761/415.58.1/2020 dan dikuatkan oleh Camat Tembelang menerangkan bahwa ahli waris dari H. MASRUCHAN (Alm.) merupakan PARA PENGGUGAT yaitu :
  - 4.1. UMAH MUFIDAH;
  - 4.2. AZWAR ANAS;
  - 4.3. LULU ILMAHFUDLOH;
  - 4.4. LAELY AZKHIYAH.
5. Bahwa semasa hidupnya orang tua PARA PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah kepada TERGUGAT sebagaimana diterangkan didalam Surat Keterangan Nomor : 470/165/415.58.15/2021 yang dikeluarkan oleh PJ Kepala Desa Sentul tertanggal 26 Februari 2021 adapun objek jual belinya yaitu sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 2 dari 19



Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) atas nama sertifikat Doktorandus Raden Wawang Herutomo secara tunai yang tidak lain yaitu TERGUGAT;

6. Bahwa setelah terjadinya jual beli tersebut TERGUGAT telah menyerahkan sebuah sertifikat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) atas nama sertifikat Doktorandus Raden Wawang Herutomo kepada orang tua PARA PENGGUGAT;
7. Bahwa sejak terjadinya jual beli tersebut orang tua PARA PENGGUGAT telah menguasainya sampai meninggal dunia dan setelah meninggal dunia dikuasai oleh ahli waris dan/atau PARA PENGGUGAT sampai dengan saat ini;
8. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) masih atas nama TERGUGAT namun sampai saat ini TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaanya;
9. Bahwa PARA PENGGUGAT sudah berusaha untuk mencari TERGUGAT namun sampai saat ini tidak diketahui keberadaanya;
10. Bahwa TERGUGAT tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka PARA PENGGUGAT mengalami kesulitan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) tersebut;
11. Bahwa dengan demikian TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyelesaikan proses jual beli Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) secara tuntas;
12. Bahwa bagi PARA PENGGUGAT yang dapat dilakukan untuk mengurus proses jual beli dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan Luas 6590 M<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jombang;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusannya sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 3 dari 19



1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh orang tua PARA PENGGUGAT atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang;
3. Menyatakan secara sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang milik PARA PENGGUGAT;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang atas nama Doktorandus Raden Wawang Herutomo kepada :
  - 5.1. **UMAH MUFIDAH**
  - 5.2. **AZWAR ANAS**
  - 5.3. **LU'LU' ILMAHFUDLOH**
  - 5.4. **LAELY AZKHIYAH**
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku. (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Para Penggugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 22 Maret 2021 dan tanggal 7 Juni 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 Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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



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

1. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3515046903790002, atas nama UMAH MUFIDAH, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3517131906810002, atas nama AZWAR ANAS, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3507256606820003, atas nama **LU'LU' ILMAHFUDLOH binti MASRUCHAN**, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3517174907860001, atas nama **LAELY AZKHIYAH**, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 473/444/415.58.1/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tembelang Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang tanggal 25 September 2017, yang menerangkan jika atas nama H. MASRUCHAN telah meninggal dunia, selanjutnya diberi tand P-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 473/443/415.58.1/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tembelang Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang tanggal 25 September 2017, yang menerangkan jika atas nama Hj. AMINATUS SHOLICHAH telah meninggal dunia, selanjutnya diberi tand P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris dari H. MASRUCHAN dan Hj. AMINATUS SHOLIAH, tertanggal 2 November 2020, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor 470/165/415.58.15/2021 yang dibuat oleh Kepala Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang tertanggal 26 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat (Tanda Bukti) Hak Milik Buku Tanah Desa Sentul Hak Milik No. 279 Gambar Situasi Surat Ukur No. 1789 Tahun 1983 an. Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO, selanjutnya diberi tanda P-9;

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 5 dari 19





10. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 dengan Nama dan Alamat Waji Pajak SADI B LOSO, Ds Sentul RT 000 RW 00 Sentul Jombang, selanjutnya diberi tanda P-10;

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-1 sampai dengan P-6 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 KHOIRUL DAWAM** di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I UMA MUFIDAH yang merupakan anak dari Sdr. MASRUCHAN;
- Bahwa sejak tahun 2010 Sdr. MASRUCHAN telah meninggal dunia karena sakit;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Sdr. MASRUCHAN pernah membeli tanah di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang dengan alas hak berupa Sertifikat Tanah Hak Milik;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat secara langsung alas hak berupa Sertifikat tersebut hanya diberitahu oleh Sdr. MASRUCHAN sendiri;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Sdr. RADEN WAWANG yang saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh sdr. MASRUCHAN dari Sdr. RADEN WAWANG tersebut adalah merupakan sebidang tanah sawah;
- Bahwa semasa sdr. MASRUCHAN masih hidup ialah yang menggarap tanah tersebut namun setelah meninggal dunia tanah tersebut dikuasai oleh UMAH MUFIDAH yang merupakan anak kandung dari Sdr. MASRUCHAN;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang dibeli oleh Sdr. MASRUCHAN tersebut masih atas nama Sdr. RADEN WAWANG;

**2. Saksi FATHUR ROHMAN**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

---

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 6 dari 19



- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat yang merupakan anak kandung dari tetangga Saksi bernama Sdr. MASRUCHAN sedangkan dengan Tergugat Saksi tidak pernah kenal hanya sekedar tahu saja;
- Bahwa pada saat ini Sdr. MASRUCHAN telah meninggal dunia karena sakit;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik dari Sdr. MASRUCHAN karena semasa hidupnya ialah yang menggarap tanah sawah tersebut dan setelah ia meninggal pada tahun 2010 tanah tersebut digarap oleh anak-anaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut memiliki luas kurang lebih 475 bata atau 6590 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa alas hak dari tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik namun Saksi tidak tahu secara detil mengenai Sertifikat tersebut karena tidak pernah melihatnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebidang tanah tersebut dibeli oleh H. MARUCHAN pada tahun 2001 dan sejak saat itu tanah tersebut digarap oleh H. MASRUCHAN dan sejak sdr. H. MASRUCHAN meninggal dunia pada tahun 2010 maka tanah tersebut selanjutnya digarap oleh anak H. MASRUCHAN;
- Bahwa selama digarap kurang lebih 20 (dua puluh) tahun tidak ada yang merasa keberatan dan tidak pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 Juni 2021 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Para 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 Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut ketentuan undang-undang, tetapi tidak pernah datang menghadap di

---

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 7 dari 19



persidangan atau menyuruh seorang wakilnya yang sah, yaitu sebagaimana risalah panggilan sidang sebagai berikut:

1. Risalah panggilan sidang I tanggal 22 Maret 2021 kepada Tergugat untuk persidangan hari Kamis tanggal 15 April 2021;
2. Risalah panggilan sidang II tanggal 7 Juni 2021 kepada Tergugat untuk persidangan hari Senin tanggal 21 Juni 2021;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan dari Para Penggugat maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mana telah menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan luas 6590 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) kepada Sdr. H. MASRUCHAN, yang didalilkan Para Penggugat sebagai orang tua Para Penggugat, namun kemudian ternyata Tergugat tidak menyelesaikan proses jual beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 279 Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan luas 6590 m<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) secara tuntas dan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 s.d P-10 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yakni saksi KHOIRUL DAWAM dan saksi FATHUR ROHMAN;

Menimbang, bahwa sebelum membahas lebih lanjut ke dalam pokok perkara maka ada beberapa hal yang akan di kemukakan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang di ketahui di dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak, di mana pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat sedangkan yang satu lagi di tarik dan berkedudukan sebagai Tergugat, dimana yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga sebaliknya. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat ataupun Tergugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil ;





Menimbang, bahwa pada posita gugatan Para Penggugat, Para Penggugat telah mendalilkan Para Penggugat merupakan ahli waris dari pasangan suami istri H. MASRUCHAN (alm) dan Hj. AMINATUS SHOLICAH (alm) yang masing-masing telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa gugatan ini dilakukan Para Penggugat oleh karena Para Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum H. MASRUCHAN, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Kematian atas nama H. MASRUCHAN yang menerangkan jika Sdr. MASRUCHAN yang beralamat di Dusun Balongombo Desa Tembelang Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang telah meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 29 Januari 2010 di Rumah Sakit Islam Jombang disebabkan karena sakit;

Menimbang, bahwa selain bukti surat P-5, Para Penggugat juga mengajukan bukti surat P-6 berupa Surat Keterangan Kematian atas nama Hj. AMINATUS SHOLICAH beralamat di Dusun Balongombo Desa Tembelang Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang telah meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 17 April 2004 di Desa Tembelang disebabkan karena sakit;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 dan P-6 berupa fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa meskipun bukti surat P-5 dan bukti surat P-6 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya namun berdasarkan keterangan para saksi yakni saksi KHOIRUL DAWAM dan saksi FATHUR ROHMAN membenarkan jika H. MASRUCHAN dan Hj. AMINATUS SHOLICAH telah meninggal dunia, sehingga dengan berdasarkan bukti surat P-5 dan P-6 yang dikuatkan oleh keterangan para Saksi sebagaimana di atas maka benar jika H. MASRUCHAN dan Hj. AMINATUS SHOLICAH telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam persidangan Para Penggugat juga telah mengajukan bukti surat P-7 berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang menerangkan jika Almarhum H. MASRUCHAN telah meninggal dunia pada tanggal 29 Januari 2010 dan semasa hidupnya Almarhum H. MASRUCHAN untuk pertama kali dan terakhir kalinya menikah dengan seorang Wanita yang bernama Hj. AMINATUS SHOLICAH yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2004 dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat) orang anak kandung yakni:

1. UMAH MUFIDAH;



2. AZWAR ANAS;
3. LU'LU' ILMAHFUDLOH;
4. LAELY AZKHIYAH;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa fotokopi yang telah diberi materai yang cukup dan telah dilegalisir sehingga dengan demikian bukti P-7 memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung 429/1971, untuk menentukan ahli waris bagi pribumi cukup dibuat sebuah pernyataan sepihak oleh ahli waris dengan diketahui Lurah dan Camat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P-7, bahwa Surat Keterangan Ahli Waris tersebut dibuat oleh ahli waris dengan diketahui oleh Kepala Desa Tembelang dan juga Camat Tembelang, sehingga dengan demikian cukuplah bukti surat tersebut digunakan untuk menentukan ahli waris bagi almarhum MASRUCHAN;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, P-6 dan P-7 serta keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat maka benar Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah merupakan ahli waris dari Almarhum H. MASRUCHAN;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudahlah tepat gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum H. MASRUCHAN yang telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat sebagai pemilik asal obyek tanah sengketa dalam perkara a quo, sehingga Para Penggugat mempunyai kedudukan sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Para 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 Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan sangkalannya dalam perkara gugatan Para Penggugat ini;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan dalam perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat akan tetapi tidak secara serta merta gugatan Para



Penggugat dikabulkan karena Para Penguat harus membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya gugatan tersebut;

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

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

Menimbang, bahwa pada *petitum pertama* gugatan Para Penguat adalah meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh gugatan Para Penguat, 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 Para Penguat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh orang tua Para Penguat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang, 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-8 berupa Surat Keterangan Nomor 470/165/415.58.15/2021 yang dibuat oleh Kepala Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang dimana menerangkan jika Almarhum H. MASRUCHAN telah membeli sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 279 dengan luas tanah 6590 meter persegi

Menimbang, bahwa selain itu Saksi KHOIRUL DAWAM dan Saksi FATHUR ROHMAN di dalam persidangan juga menerangkan jika sebidang tanah yang sebelumnya digarap oleh Almarhum H. MASRUCHAN yang setelah ia meninggal dunia kemudian dilanjutkan oleh anak-anaknya dibeli oleh Almarhum H. MASRUCHAN dan telah dibayar lunas oleh Almarhum H. MASRUCHAN kepada Sdr. Doktorantus RADEN WAWANG HERUTOMO dan sebaliknya Sdr. Doktorandus RADEN WAWANG juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan



Tembelang dengan luas 6590 meter persegi atas nama sertifikat Doktorandus RADEN WAWANG HERUTOMO (Tergugat) sebagaimana bukti surat P-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan benar Tergugat adalah merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di di Desa Sentul Kecamatan Tembelang, sesuai dengan Bukti Surat P-9 berupa Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang, yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang tahun 1994;

Menimbang, bahwa sebagai pemilik dari sebidang tanah tersebut maka sudah menjadi hak dari Tergugat untuk menjual tanah tersebut kepada orang tua Para Penggugat dimana sebagai pembeli orang tua Para Penggugat pun memenuhi syarat sebagai pembeli dan tanah yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat dengan orang tua para Penggugat tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Tergugat dengan orang tua Para Penggugat 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 Sertifikat Hak Milik atas tanah dari Tergugat sebagai penjual kepada orang tua Para Penggugat sehingga oleh karena itu beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum kedua* gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada *petitum ketiga* gugatan Para Penggugat, Para Penggugat meminta majelis Hakim untuk menyatakan secara sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang adalah milik Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa oleh karena orang tua Para Penggugat sebagai pemegang hak telah meninggal dunia dan para Penggugat adalah merupakan ahli waris yang sah dari Sdr. MASRUCHAN sehingga dengan demikian adanya





kematian tersebut menyebabkan adanya perpindahan hak dari pewaris kepada ahli waris (Para Penggugat) sebagai pemilik atas sebidang tanah sebagaimana dengan Nomor Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang dengan luas 6590 meter persegi atas nama sertifikat Doktorandus RADEN WAWANG HERUTOMO (Tergugat) dan oleh karena itu maka dengan demikian Para Penggugat berhak pula 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 pula bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum ketiga* gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada *petitum keempat* gugatan Para Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan 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;
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 orang tua Para Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 279, mewajibkan para pihak untuk membuat suatu akta jual beli dimana masing-masing pihak bertandatangan dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatannya, sejak tanah tersebut dibeli oleh Sdr. MASRUCHAN bahkan setelah meninggalnya sdr. MASRUCHAN (orang tua Para Penggugat), maka baik orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli antara orang tua Para Penggugat dengan Tergugat namun ternyata setelah terjadi proses jual beli tersebut Tergugat menghindari untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dan pada saat ini sudah tidak dapat dihubungi karena keberadaannya sudah tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Saksi KHOIRUL DAWAM dan Saksi FATHUR ROHMAN yang telah dihadirkan oleh Para Penggugat menerangkan jika sejak tanah tersebut dibeli oleh sdr. MASRUCHAN, Sdr. MASRUCHAN dan anak-anaknya tersebut kesulitan untuk meminta Tergugat menyelesaikan kewajibannya yang telah ditentukan oleh undang-undang yakni bersama-sama dengan Para Penggugat membuat suatu akta atau menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah atas jual beli yang telah orang tua Para Penggugat dan Tergugat 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 Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dimana Para Penggugat sebagai ahli waris dari Sdr. MASRUCHAN tidak dapat untuk melakukan proses peralihan hak atas jual beli



tersebut, sehingga dengan demikian beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan *petitum keempat* gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa pada *petitum kelima* gugatan Para Penggugat, Para Penggugat meminta majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang atas nama Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO kepada UMAH MUFIDAH, AZWAR ANAS, LU'LU' ILMAHFUDLOH dan LAELY AZKHIYAH;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum kelima* gugatan Para 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 sertifikatnya 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 penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat sebagai ahli waris dari Sdr. MASRUCHAN telah dinyatakan sah sebagai pemilik atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang atas nama Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO maka dengan demikian Para 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 kelima* 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) No. : 279 yang terletak di



Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang atas nama Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO menjadi atas nama UMAH MUFIDAH, AZWAR ANAS, LU'LU' ILMAHFUDLOH, LAELY AZKHIYAH pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keenam** gugatan Para Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara, 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 kedua, ketiga, keempat dan kelima* dari gugatan Penggugat telah dikabulkan sehingga oleh karena itu Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga dengan demikian **Petitum keenam** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh orang tua Para Penggugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang;
4. Menyatakan secara sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 279 yang terletak di Desa Sentul Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang milik Para Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan salinan resmi putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam perkara *aquo* dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 279 yang terletak di Desa Sentul



Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang atas nama Drs. RADEN WAWANG HERUTOMO menjadi atas nama UMAH MUFIDAH, AZWAR ANAS, LU'LU' ILMAHFUDLOH, LAELY AZKHIYAH pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI), Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.805.000,00 (satu juta delapan ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang, pada hari Selasa, tanggal 13 Juli 2021, oleh kami, ANRY WIDYO LAKSONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, DENNDY FIRDIANSYAH, S.H., M.H. dan FIONA IRNAZWEN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu M. SYAIFULLOH, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**DENNDY FIRDIANSYAH, S.H.**

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

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

**PANITERA PENGGANTI**

**M. SYAIFULLOH, S.H.**

#### **Perincian biaya**

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 18 dari 19





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Perkara	:	Rp	30.000,00
Biayat ATK	:	Rp	75.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp	300.000,00
Biaya PNBP Panggilan	:	Rp	20.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.350.000,00
Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00
Biaya Materai	:	Rp	10.000,00
Redaksi Putusan	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	1.805.000,00
(satu juta delapan ratus lima ribu rupiah)			

Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Jbg  
Halaman 19 dari 19

#### 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)