



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PURWATI,

perempuan, umur 49 tahun, warganegara Indonesia, yang beralamat tempat tinggal di Dusun Pajaran RT.025 RW.009, Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, dalam perkara ini diwakili oleh Siti Jihan Syahfauziah, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat kantor di Jalan Letkol. Suwarno, Perumahan Graha Anthurium No. A-3, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Melawan :

1. RUKINAH

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. DARNO

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II ;**

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 1 dari 30



3. MURDONO

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

4. SUMIRAH

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;

5. SUGIYO

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V** ;

6. PANDU

Bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur. Sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 2 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Madiun pada tanggal 26 April 2024 dengan Nomor Register Perkara Perdata Nomor : 10/Pdt.G/2024/PN Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa adapun duduk persoalan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sesuai yang tercantum dalam posita sebagai berikut:

1. Bahwa pada Januari 2011, Penggugat membeli sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m², Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996, batas-batas:

- Utara : Supiatun
- Timur : Sakijem
- Barat : Laimun
- Selatan : Saluran Air

dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Para Tergugat;

2. Bahwa pada Januari 2011 Penggugat telah melakukan pembayaran hingga lunas dengan cara tunai kepada Para Tergugat yang diserahkan secara langsung kepada Para Tergugat di rumah Tergugat IV tanpa diberikan bukti pembayaran tertulis;
3. Bahwa setelah melakukan pelunasan atas tanah tersebut, Penggugat langsung menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang diserahkan langsung oleh Para Tergugat dan Penggugat telah menguasai/memanfaatkan tanah tersebut hingga saat ini;
4. Bahwa saat ini, ketika Penggugat akan melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat sebagaimana dalam Posita No 1, Penggugat mengalami kendala karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI tidak diketahui keberadaannya hingga saat ini;
5. Bahwa Penggugat sudah melakukan penelusuran keberadaan Para Tergugat dengan menanyakan ke masyarakat, kantor desa dll., namun

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 3 dari 30



ternyata yang masih dapat ditemui hanya Teruguat IV/SUMIRAH dan Tergugat IV juga tidak mengetahui di mana tempat tinggal Para Tergugat lainnya;

6. Bahwa untuk mendapatkan bukti tertulis, pada tanggal 18 Mei 2022, Penggugat mendatangi Kantor Desa Pajaran untuk meminta bantuan membuat bukti tertulis adanya jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat IV dan sekaligus membuktikan bahwa Pihak Desa telah mengetahui jual beli tersebut dan tidak ada warga sekitar yang keberatan;
7. Bahwa meskipun sudah ada bukti tertulis sebagaimana dalam Point 6 diatas, Penggugat tetap dirugikan atas perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI yang menghilang tanpa kejelasan sehingga tidak dapat memproses balik nama di PPAT;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat sebagai Pembeli yang bertindak dengan itikad baik sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251/K/Sip/1958, memohon kepada majelis hakim untuk mengesahkan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat serta memberi kuasa kepada Penggugat PURWATI untuk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Para Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
9. Bahwa karena Para Tergugat adalah pihak yang kalah, kami memohon biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka kiranya Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dapat memeriksa perkara ini dengan memanggil Para Pihak untuk hadir di dalam persidangan dan selanjutnya Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

P E T I T U M

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tanah Penggugat sebagai pihak pembeli dengan Para Tergugat sebagai pihak penjual atas sebidang tanah

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 4 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sawah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m², Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996, batas-batas:

- Utara : Supiatun
- Timur : Sakijem
- Barat : Laimun
- Selatan : Saluran Air

3. Menyatakan sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m², Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996, batas-batas:

- Utara : Supiatun
- Timur : Sakijem
- Barat : Laimun
- Selatan : Saluran Air

adalah sah milik Penggugat.

4. Menetapkan memberi kuasa kepada Penggugat PURWATI untuk bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Para Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m², Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996, batas-batas:

- Utara : Supiatun
- Timur : Sakijem
- Barat : Laimun
- Selatan : Saluran Air

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 5 dari 30



SUBSIDAIR

Atau apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun berpendapat lain, mohon adanya putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, tidak hanya memperhatikan aspek peraturan perundang-undangan tetapi juga aspek keadilan dan kemanusiaan (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat menghadap Kuasanya tersebut di atas, sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tidak hadir baik sendiri atau kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan melalui relaas panggilan sidang tertanggal 29 April 2024, 21 Mei 2024, dan 24 Juni 2024 oleh Juru Sita Pengadilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah, maka usaha damai melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan, namun Majelis Hakim tetap menyarankan kepada pihak Penggugat untuk berdamai dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena yang hadir pada persidangan tersebut hanya pihak Penggugat, sedangkan pihak Para Tergugat tidak datang menghadap baik sendiri maupun wakilnya yang sah, maka Majelis Hakim selanjutnya memeriksa perkara ini tanpa hadirnya pihak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dimana atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis tentang gugatannya tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam gugatannya dan bertetap pada isi gugatannya ;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.3522275104750005, An. PURWATI, diberi tanda bukti **P-1**;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 6 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Keterangan Domisili Nomor 470/2667/402.413.15/2024, tertanggal 07 Mei 2024, atas nama : 1. RUKINAH, 2. DARNNO, 3. MURDONO, 4. SUGIYO, 5. PANDU, di Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotocopy Surat Keterangan Domisili Nomor 470/119/402.413.15/2024, tertanggal 07 Mei 2024, atas nama : SUMIRAH, di Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik SHM No 193 atas nama : 1. RUKINAH, 2. DARNNO, 3. MURDONO, 4. SUMIRAH, 5. SUGIYO, 6. PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotocopy Salinan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 18 Mei 2022, diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotocopy Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 18 Mei 2022 dari Sdr. PURWATI dengan uang sejumlah Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Pajaran, Kec Saradan, SHM No 193 atas nama Sumirah, tertanggal 04 November 2017, diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotocopy buku catatan leter C dari Desa Pajaran, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, diberi tanda bukti **P-7**;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan setelah diperiksa ternyata sesuai dengan surat aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dikarenakan secara formil telah memenuhi syarat alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Sugeng**, dibawah sumpah dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dalam keadaan sehat pada persidangan saat ini dan bersedia memberikan keterangan yang sebenarnya;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 7 dari 30



- Bahwa Saksi aktifitasnya sehari-hari bekerja sebagai petanidan dulu kerja sebagai perangkat Desa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Bu PURWATI, Tergugat I Rukinah, hanya ketemu, dengan Tergugat II Pak Darno Saksi kenal, Tergugat III Pak Murdono Saksi kenal, Tergugat IV Bu Sumirah Saksi kenal karena mertua sambung, Tergugat V Pak Sugiyo dan Tergugat VI Pak Pandu pernah ketemu saja, Saksi juga tidak kenal;
- Bahwa iya Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tahun 2011;
- Bahwa waktu itu jual belinya dirumahnya Tergugat IV;
- Bahwa waktu itu yang hadir Tergugat II Pak Darno, Tergugat III Pak Murdono, Tergugat IV Bu Sumirah, Tergugat V Pak Sugiyo dan Tergugat VI Pak Pandu juga Penggugat Bu Purwati;
- Bahwa waktu itu juga ada saksinya yaitu Pak Pangat yang sekarang sebagai saksi yang dulu sebagai Perangkat Desa sebagai Kamituwo pada saat pembayaran;
- Bahwa pada saat pembayaran dengan harga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa yang menerima uang Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah itu ya yang menerima keluarga atau Penggugat;
- Bahwa tanah yang dijual adalah tanah basah;
- Bahwa luas tanah sawah tersebut adalah 3900 m²;
- Bahwa yang Saksi ingat masing-masing mendapatkan Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) lebih sedikit;
- Bahwa saat itu pembayarannya dibayar langsung dan dibagi, diterima masing-masing;
- Bahwa iya, sertifikat juga langsung diserahkan;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi tahu belum ada kwitansi atau tanda terima pembayaran karena akan disusulkan karena saling percaya;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 8 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menerima sertifikat saat itu adalah Tergugat IV Bu Sumirah dan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat karena Saksi tidak pernah memegang atau melihat isi dalamnya;
- Bahwa iya Saksi pada saat penyerahan sertifikat Saksi tahu langsung
- Bahwa tanah sawah yang menguasai ya Penggugat dan yang mengerjakan tanah sawah tersebut adalah Bu Purwati;
- Bahwa setelah jual beli tanah sawah tersebut sampai sekarang tidak ada masalah;
- Bahwa iya pada saat jual beli Saksi tahu, karena Saksi juga ikut saat itu;
- Bahwa mengenai yang tanda tangan hanya Tergugat IV, yang lainnya waktu itu hanya memasrahkan kepada Tergugat IV Bu Sumirah tetapi tidak ada surat kuasanya hanya lisan saja karena belum ada bukti kwitansi jual belinya;
- Bahwa iya, Tergugat IV Bu Sumirah sampai sekarang masih ada dan sudah lanjut usia;
- Bahwa Saksi menjadi menantunya sambungnya Tergugat IV Bu Sumirah pada tahun 1980;
- Bahwa yang Saksi ingat semuanya anak dari pak Rosidiq dan Ibu Saksi lupa;
- Bahwa tanah yang didapat adalah tanah basah yaitu tanah sawah;
- Bahwa tanah sawah yang didapat masih dan berbentuk tanah sawah;
- Bahwa tanah sawah yang sampai sekarang ini luasnya $\pm 3.900 \text{ m}^2$;
- Bahwa kalau di daerah Saksi di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun namanya 1 Ulen;
- Bahwa yang Saksi ingat sebelumnya miliknya Pak Cokro;
- Bahwa yang Saksi tahu sampai sekarang masih tanah sawah;
- Bahwa awalnya Penggugat berkumpul mau jual tanah sawah dan sudah ditawarkan yang mau Bu PURWATI dengan nilai Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa Bu Purwati masih mempunyai suami;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 9 dari 30



- Bahwa nama suami Bu Purwati adalah Pak Warsu dan masih hidup;
- Bahwa pada saat Penggugat dan suaminya telah sepakat kemudian antara Penggugat dan Para Tergugat juga sepakat dan Para Tergugat memberikan sertifikat sedangkan Penggugat memberikan uang pembelian tanah sawah tersebut ke Para Tergugat dan tempatnya saat itu dirumah Tergugat IV Bu Sumirah;
- Bahwa prosesnya tanah sawah Ulen menjadi sertifikat Saksi tidak tahu;
- Bahwa sertifikatnya atas nama Para Tergugat;
- Bahwa sebelum sertifikat yang Saksi ingat masih atas nama Pak Cokro;
- Bahwa Saksi kurang tahu, kalau di Desa karena saling percaya dulunya uang diberikan dan barangpun harus ada;
- Bahwa kwitansi pembayaran dibutuhkan hanya untuk memperkuat jual beli tanah sawah tersebut;
- Bahwa tidak ada ya karena hanya memperkuat, karena waktu itu Penggugat hanya menguasai dan mengerjakan sawahnya saja;
- Bahwa tanah sawah sekarang oleh Penggugat ditanami padi;
- Bahwa tanah sawah yang dikerjakan Penggugat sampai sekarang tidak ada masalah;
- Bahwa Saksi tidak tahu, karena Saksi menjadi menantunya tidak pernah ngobrol karena malu;

2. **Pangat**, dibawah sumpah dan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat pada persidangan saat ini dan bersedia memberikan keterangan yang sebenarnya;
- Bahwa Saksi aktifitasnya sehari-hari bekerja sebagai petanidan dulu kerja sebagai perangkat Desa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Bu Purwati, Tergugat I Rukinah, kalau dengan Tergugat II Pak Darno Saksi tidak kenal, Tergugat III Pak Murdono Saksi tidak kenal, Tergugat IV Bu Sumirah Saksi kenal,

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 10 dari 30



Tergugat V Pak Sugiyo dan Tergugat VI Pak Pandu Saksi juga tidak kenal;

- Bahwa iya Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tahun 2011;
- Bahwa iya, Saksi juga hadir saat jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada saat pembayaran dengan harga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa yang menerima uang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu ya yang menerima keluarga atau Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang dijual adalah tanah basah atau tanah yang masih bisa ditanami;
- Bahwa saat itu pembayarannya dibayar langsung dan dibagi, diterima masing-masing;
- Bahwa iya, sertifikat juga langsung diserahkan;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi tahu belum ada kwitansi atau tanda terima pembayaran karena akan disusulkan karena saling percaya juga waktu itu terburu-buru ada acara keluar di kota lain;
- Bahwa Saksi jadi perangkat Desa sebagai kamituwo atau panggilannya pak wo pada tahun 1994 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa iya ada, pada mau akhir jabatan Saksi di tahun 2022 baru dibuatkan perjanjian kesepakatan jual belinya;
- Bahwa iya Saksi ikut menyaksikan sebagai saksi;
- Bahwa pada saat menyaksikan pembuatan perjanjian kesepakatan jual beli tersebut hanya dari Penggugat yang ada Tergugat IV Bu Sumirah saja, karena yang lainnya sudah memasrahkan ke Tergugat IV Bu Sumirah;
- Bahwa iya pada tahun 2009, Penggugat dan Para Tergugat masih ada semua;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 11 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sawah yang menguasai ya Penggugat dan yang mengerjakan tanah sawah tersebut adalah Tergugat IV Bu Purwati;
- Bahwa setelah jual beli tanah sawah tersebut sampai sekarang tidak ada masalah;
- Bahwa Penggugat mengerjakan tanah sawahnya sejak jual beli;
- Bahwa waktu itu Saksi sebagai Kepala Dusun di Desa tersebut;
- Bahwa pada saat jual beli tanah sawah Saksi sebagai saksi;
- Bahwa waktu itu saksinya dari ada dari keluarga dan dari Perangkat Desa namun Saksi lupa;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli Pak Damianto tidak ikut saat itu;
- Bahwa hanya sebagai penguat dalam perjanjian jual beli karena hanya sebagai Perangkat Desa;
- Bahwa Saksi Perangkat Desa Pak Setiadi, dan Pak Wasis tidak menyaksikan namun hanya diminta tanda tangan saja;
- Bahwa waktu itu yang dimasukkan sebagai saksi hanya Para Perangkat Desa saja karena saksi Sugeng hanya hadir dan tidak tanda tangan di perjanjian jual beli tanah sawah tersebut dan saksi Sugeng adalah sebagai menantu dari Penggugat Bu Sumirah;
- Bahwa saat itu Penggugat Ibu PURWATI dan Ibu SUMIRAH ikut menyaksikan langsung jual beli;
- Bahwa yang Saksi ingat pada tahun 2011, di rumah Tergugat IV Ibu Sumirah di Desa Pajaran, RT.04, RW.02 Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun;
- Bahwa yang Saksi tahu hadir semua, manun Saksi tidak ingat hanya tahu Penggugat yang Saksi ingat dan hadir;
- Bahwa yang lainnya waktu itu hanya dimandatkan kepada Bu SUMIRAH tetapi tidak ada surat kuasanya hanya lisan saja karena belum ada bukti kwitansi jual belinya;
- Bahwa tanah sawah yang dikerjakan Penggugat sampai sekarang tidak ada masalah;
- Bahwa setelah jual beli tanah sawah tersebut sampai sekarang tidak ada masalah;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 12 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dan Saksi menjadi Perangkat Desa pada tahun 1984;
- Bahwa yang Saksi tahu sampai sekarang masih tanah sawah;
- Bahwa tanah sawah yang belum sertifikat sebelumnya harus melalui Desa dulu, tetapi kalau tidak melalui Desa Saksi tidak tahu karena saat itu Saksi masih baru;
- Bahwa iya Saksi tahu hanya terkait nama-nama ahli warisnya saja;
- Bahwa yang Saksi tahu Pak Cokro tidak membeli karena itu tanah Ulen;
- Bahwa Tanah Ulen maksudnya karena Pak Cokro sebagai Penjaga keamanan Desa Pajaran saat itu diberi oleh Pemerintah Desa;
- Bahwa iya ada suratnya seperti petok tanah;
- Bahwa kalau nama lengkapnya Pak Cokro Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu ya Pak Cokro;
- Bahwa Saksi tidak tahu, mungkin nama COKIYO CUN itu ya Pak Cokro;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal-usul tanah sawah itu karena Saksi juga baru saat itu dan Saksi belum menguasai surat-surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Pak Cokro meninggal dunia;
- Bahwa pada waktu jual beli tanah sawah Pak Cokro sebelumnya sudah meninggal;
- Bahwa kwitansi pembayaran dibutuhkan hanya untuk memperkuat jual beli tanah sawah tersebut;
- Bahwa tidak ada ya karena hanya memperkuat, karena waktu itu Penggugat hanya menguasai dan mengerjakan sawahnya saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memastikan objek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada sidang tanggal 28 Agustus 2024, yang untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, selengkapny telah terlampir dalam Berita Acara Sidang dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 13 dari 30



ini;

Menimbang bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 6 September 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sahnya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat terhadap tanah yang telah melekat Sertifikat Hak Milik agar dilakukan peralihan nama dari Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam perkara ini tidak hadir tanpa alasan yang sah dan/atau tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk mewakilinya dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat pihak Para Tergugat tersebut tidak menggunakan haknya sebagaimana yang diatur dalam undang-undang untuk mempertahankan hak/kepentingannya dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Majelis Hakim akan memeriksa perkara ini secara verstek;

Menimbang bahwa meskipun Majelis Hakim akan memeriksa perkara ini secara verstek, yaitu sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR dan juga SEMA Nomor 3 Tahun 2015, yaitu dapat mengabulkannya dengan memeriksa bukti permulaan yang cukup;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi:

- Siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, kepadanya dibebankan untuk membuktikan hak yang didalilkannya;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 14 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Siapa yang mengajukan dalil sangkalan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, sehingga bukti-bukti yang tidak relevan tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Agustus 2024, diperoleh bukti bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah benar berupa benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m2, Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996, batas-batas:

- Sebelah Barat : Tanah milik Sukar.;
- Sebelah Timur : dahulu Tanah milik Yuretno W, sekarang Tri Wahono.;
- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Saluran Air ;

dan di dalam obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat;

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

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

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 15 dari 30

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 pada petitum kedua gugatan Penggugat meminta agar menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat sebagai pihak pembeli dengan Para Tergugat sebagai pihak penjual atas objek sengketa tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 193 atas nama RUKINAH, DARNO, MURDONO, SUMIRAH, SUGIYO, PANDU yang beralamat di Desa Pajaran, Blok Rondokuning, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, luas 3900m², Gambar Situasi Nomor 2729/1996 Tanggal 07-03-1996 adalah sah secara hukum dan pada petitum ketiga gugatan Penggugat meminta agar objek sengketa tanah tersebut adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dan ketiga saling berkaitan satu dan lainnya, sehingga Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkannya secara bersamaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim perlu menjelaskan terlebih dahulu mengenai perjanjian (syarat sahnya perjanjian);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*". Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sahnya suatu perjanjian itu terpenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Asas Konsensualisme);
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" (Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas *Pacta Sunt Servanda*) dan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan "*Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu*", sedangkan menurut

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 16 dari 30



ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*” (Asas Itikad Baik). Adapun berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan “*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*” (Asas Kepribadian);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan pada Nomor 4 Rumusan Kamar Perdata Umum, pada pokoknya menyebutkan bahwa “kriteria pembeli yang beritikad baik terhadap jual beli tanah dibawah tangan yang belum terdaftar yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 17 dari 30



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat, dan memperhatikan bukti surat P-4, maka Majelis Hakim menyimpulkan fakta hukum bahwa yang menjadi objek sengketa tanah adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 193 atas nama Tergugat I Rukinah, Tergugat II Darno, Tergugat III Murdono, Tergugat IV Sumirah, Tergugat V Sugiyo, Tergugat VI Pandu sesuai dengan bukti surat P-4 yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat P-5, yaitu Fotocopy Salinan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 18 Mei 2022, maka dapat diketahui hal-hal sebagai berikut:

1. Dasar adanya jual beli objek sengketa tanah yang didalilkan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-5 tersebut;
2. Bukti surat P-5 tersebut merupakan perjanjian jual beli terhadap objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat IV yang disaksikan oleh Pangat, Damianto, Setiyadi dan Wasis Utomo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 tersebut, maka jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat hanya kepada Tergugat IV saja, padahal diketahui pemilik objek sengketa tersebut sebagaimana tertera dalam SHM Nomor 193 yaitu atas nama Tergugat I Rukinah, Tergugat II Darno, Tergugat III Murdono, Tergugat IV Sumirah, Tergugat V Sugiyo dan Tergugat VI Pandu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sugeng, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tahun 2011
- Bahwa iya Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 18 dari 30



Tergugat;

- Bahwa waktu itu jual belinya dirumahnya Tergugat IV;
- Bahwa waktu itu yang hadir Tergugat II Pak Darno, Tergugat III Pak Murdono, Tergugat IV Bu Sumirah, Tergugat V Pak Sugiyo dan Tergugat VI Pak Pandu juga Penggugat Bu Purwati;
- Bahwa waktu itu juga ada saksinya yaitu Pak Pangat yang sekarang sebagai saksi yang dulu sebagai Perangkat Desa sebagai Kamituwo pada saat pembayaran;
- Bahwa pada saat pembayaran dengan harga Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu yang Saksi tahu belum ada kwitansi atau tanda terima pembayaran karena akan disusulkan karena saling percaya;
- Bahwa mengenai yang tanda tangan hanya Tergugat IV, yang lainnya waktu itu hanya memasrahkan kepada Tergugat IV Bu Sumirah tetapi tidak ada surat kuasanya hanya lisan saja karena belum ada bukti kwitansi jual belinya;

Lalu dihubungkan dengan keterangan Saksi Pangat, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa iya Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tahun 2011;
- Bahwa iya, Saksi juga hadir saat jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada saat pembayaran dengan harga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa yang menerima uang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) itu ya yang menerima keluarga atau Para Tergugat;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi tahu belum ada kwitansi atau tanda terima pembayaran karena akan disusulkan karena saling percaya juga waktu itu terburu-buru ada acara keluar di kota lainl
- Bahwa pada saat menyaksikan pembuatan perjanjian kesepakatan jual beli tersebut hanya dari Penggugat yang ada Tergugat IV Bu Sumirah

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 19 dari 30



saja, karena yang lainnya sudah memasrahkan ke Tergugat IV Bu Sumirah;

Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi tersebut mendukung bahwa benar telah terjadi jual beli objek sengketa tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat IV saja. Bahwa mengenai tentang adanya pertemuan antara Penggugat dengan Para Tergugat untuk melakukan jual beli pada tahun 2011 dan telah diserahkan uangnya secara langsung, bahwa hal tersebut harus didukung dengan adanya bukti lain, misalnya adanya kwitansi atau surat jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat pada saat itu, namun ternyata tidak didukung oleh bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli terhadap objek sengketa tanah harus dilakukan oleh Penjual yang sah, yaitu pemilik dari objek sengketa tanah, dan jika tidak dilakukan oleh penjual yang sah maka hal tersebut tidak dilakukan secara hati-hati yang mengakibatkan tidak sahnya jual beli yang telah dilakukan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa dilakukan antara Penggugat dan Tergugat IV sesuai bukti surat P-5 tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli terhadap objek sengketa tanah tersebut tidak dilakukan secara hati-hati dikarenakan tidak dilakukan oleh orang yang berhak atau pemiliknya yaitu Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli terhadap objek sengketa tersebut tidak dapat menjadi dasar peralihan hak atas objek sengketa, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat IV tidak sah secara hukum dan demikian pula Penggugat tidak dapat menjadi pemilik yang sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum kedua dan ketiga Penggugat tidak beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat, bahwa hal tersebut hanya dapat dikabulkan jika petitum kedua dan ketiga dikabulkan, maka

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 20 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tidak dikabulkannya petitum kedua dan ketiga, petitum keempat juga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh petitum pokok dari gugatan Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis mempunyai pendapat yang berbeda dari kedua Hakim anggota terhadap perkara ini, yaitu pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa, setelah Penggugat membeli sebidang tanah sawah obyek sengketa, Penggugat menguasai objek sengketa tersebut dengan menanam padi dan memanen hasilnya tersebut dan sampai gugatan ini diajukan Penggugat yang menguasai objek tersebut. Jual beli Hak Atas Tanah tersebut dibuat secara di bawah tangan, dalam hal ini Tergugat telah menyerahkan sertifikat atas tanah sawah obyek sengketa kepada Penggugat, dan Penggugat telah menyerahkan uang pembelian tanah sawah tersebut kepada Para Tergugat;

Bahwa, setelah tanah telah dibayar lunas dan Tergugat telah pula menyerahkan sertifikat atas tanah sawah tersebut kepada Penggugat, sampai dengan gugatan ini diperiksa dipersidangan, Para Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama atas tanah sawah obyek sengketa tersebut. Adapun maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini yaitu agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa dan menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat selaku penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata Tergugat selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT dan mengurus balik nama sertifikat, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek sengketa;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 21 dari 30

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 untuk terjadinya perjanjian jual beli tanah, pada pelaksanaannya dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli telah terjadi suatu kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga. Si Penjual menjamin kepada Pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada Pembeli, sedangkan Pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama. Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- 1) Adanya mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsesuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga sifat yaitu:

- 1) Harus bersifat Tunai, yaitu harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 22 dari 30



- 2) Harus bersifat Terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum;
- 3) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Menimbang, bahwa dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materil. Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 74 April 1978 memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta Pejabat ini hanyalah suatu bukti. Selain itu menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah, jadi hak miliknya berpindah, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, pihak Penggugat memerlukan Pendaftaran tanah bagi tanah yang dibelinya dengan tujuan untuk memperoleh sertipikat tanah dan memperoleh kepastian hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Selain untuk kepastian hukum bagi status tanah, pendaftaran tanah juga untuk melindungi pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 23 dari 30



berkepentingan terhadap tanahnya. Dengan demikian ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA bahwa pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli atau peralihan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan agar terciptanya kepastian hukum bagi pemegang haknya, hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam pasal 3 huruf (a) PP No. 24/Thn 1997. Alat pembuktian yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA adalah berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 20 PP No. 24/Thn 1997. Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi pemegang hak karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan sebidang tanah. Untuk memperoleh sertipikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga menurut ketentuan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, perjanjian yang berkaitan peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian dalam melaksanakan transaksi jual beli pihak penjual dan pembeli secara bersama-sama datang menghadap ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah;

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan berakibat kepada kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal di antaranya adalah:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu;
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin untuk memperoleh izin peralihan hak dari instansi agraria yang berwenang;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 24 dari 30



3. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Menimbang, bahwa penyelesaian hukum yang dapat dilakukan agar jual beli yang telah dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah dengan cara membuat akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini mudah dilakukan apabila para pihak masih ada, dengan kata lain pihak pembeli dan pihak penjual secara bersama-sama mendatangi PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual beli atas tanah yang diperjanjikan. Namun ternyata adanya kesulitan dalam proses pembuatan akta jual beli ini karena pihak penjual tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya, sehingga tidak dapat dimintakan untuk hadir di Kantor PPAT guna menandatangani akta jual belinya. Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 11 jo. Pasal 12 PP No. 24/1997 ditentukan bahwa "pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi: kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah". Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri atas:

- (1) pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan

- (2) pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain:

perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Terkait kasus jual beli di bawah tangan yang diangkat dalam studi ini, terjadi wanprestasi, sehingga Penggugat selaku Pembeli harus mendapatkan putusan atau penetapan pengadilan terkait pengesahan jual belinya sehingga ia dapat melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli guna balik nama pada sertipikat rumah yang telah ia miliki;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan di dalam Pasal 37 PP No. 24/Tahun 1997 angka 1 yang menyatakan bahwa "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 25 dari 30



pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Kemudian pada Pasal 37 angka (2) PP No. 24/Tahun 1997 mengatur hal lain mengenai jual beli di bawah tangan yaitu “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam sertipikat sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran jual beli meliputi penggantian nama pemegang hak lama (penjual) dan digantikan dengan nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat guna membuktikan bahwa Penggugat selaku Pembeli memiliki bukti yang cukup dan kuat untuk dapat bertindak dalam pembuatan Akta Jual Beli pada PPAT, dimana selama ini Penggugat hanya menguasai fisik (*de facto*) tanah sawah obyek sengketa tanpa menguasai secara yuridis (*de jure*) sawah tersebut. Sehingga dalam proses pencatatan peralihan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur bahwa :

1. BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
2. Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a) Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b) Terhadap objek putusan sedang diletakkan sita jaminan;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 26 dari 30



c) Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain.;

Menimbang, bahwa Putusan di dalam perkara ini setelah memiliki kekuatan hukum yang tetap diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut. Oleh karena dapat ditunjukkan bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat dan saksi-saksi yang dihadirkan dan diperiksa dipersidangan, serta sudah dilakukannya pemanggilan kepada pihak penjual (Para Tergugat) secara patut sebanyak 3 (tiga) kali dan juga melalui panggilan umum tetapi tidak hadir juga dalam persidangan ataupun kuasa yang mewakilinya. Dikuatkan pula melalui ketentuan di dalam Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 sehingga Kantor Pertanahan/BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan sah untuk tidak melaksanakannya. Selanjutnya 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 sebisa mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada pasal 55 ayat (1) PP No. 24/Thn 1997 dapat dilakukan juga dengan 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. Pencatatan hapusnya hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Landasan hukum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan telah diatur dan termuat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 27 dari 30



Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan sebagaimana yang telah Ketua Majelis Hakim sampaikan di atas sebagai perbedaan pendapat (*dissenting opinion*), menurut pendapat Ketua Majelis Hakim petitum-petitum gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa meskipun Ketua Majelis Hakim memiliki pendapat yang berbeda dengan Anggota-anggota Majelis Hakim namun "Putusan diambil dengan suara terbanyak", oleh karena itu yang menjadi putusan dalam perkara ini adalah sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada pada pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam dictum putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1340, Pasal 1457, Pasal 1865 KUH Perdata, Pasal 125, Pasal 163, Pasal 181 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 28 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sejumlah Rp3.940.000,00 (tiga juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada hari Senin, tanggal 23 September 2024 oleh kami Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Cindar Bumi, S.H, M.H., dan Steven Putra Harefa, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 25 September 2024 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu Rusyadi Wijaya, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Para Tergugat secara elektronik dan selanjutnya putusan dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Cindar Bumi, S.H., M.H.

Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H.

Steven Putra Harefa, S.H.

Panitera Pengganti,

Rusyadi Wijaya, S.H.

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 29 dari 30

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)



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi Putusan.....	:	Rp10.000,00;
3. Biaya Pemberkasan / ATK	:	Rp80.000,00;
4. Biaya Pendaftaran / PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Relas Panggilan / PNBP.....	:	Rp2.180.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00;
7. Biaya Sumpah.....	:	Rp100.000,00;
8. Biaya Pemberitahuan PS dan PNBP	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.940.000,00;</u>

(tiga juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah)

Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Mjy Halaman 30 dari 30