



PUTUSAN

Nomor 91/Pdt.G/2023/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:

Yoyok Subiyanto, bertempat tinggal di Jl. Supriyadi No 59, RT/RW. 001/001, Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Lilis Nur Chayati, S.H., M.Hum**, Advokat yang berkantor di Jl. Kaptan Tendean RT/RW 004/006 Desa Pulo Lor, Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2023 sebagaimana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang di bawah Register Nomor 262/BH.PA/2023, Tanggal 24 November 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Kusnanto Hariono, dahulu bertempat tinggal di Jl. Prof. M. Ymin Kav Polri 23 RT/RW 001/006, Kelurahan Jombatan, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, Jawa Timur, Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 09 November 2023 dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa KUSNANTO HARIONO adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009 seluas 182 M2 yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang atas nama KUSNANTO HARIONO;
2. Bahwa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan (obyek sengketa) sebagaimana tersebut di atas oleh Tergugat dijual kepada Penggugat sekitar pada tahun 2021 dengan harga Rp.175.0000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat juga telah melakukan Pembayaran kepada tergugat sebesar Rp.175.0000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara bertahap sampai lunas terhadap jual beli tanah pekarangan tersebut;
4. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, kemudian pada tahun 2021 tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
5. Bahwa pada saat melakukan jual beli Tergugat berjanji akan menyelesaikan proses jual beli tanah obyek sengketa dihadapan PPAT sampai selesai, namun proses pembuatan akta jual beli terhadap tanah tersebut belum selesai Tergugat beserta seluruh keluarganya meninggalkan tempat tinggal kediamannya;
6. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Jombang, Penggugat telah berusaha mencari alamat tempat tinggal Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak dapat menemukan tempat tinggal dan keberadaan Tergugat sampai dengan saat ini;
7. Bahwa Penggugat juga sudah berusaha menanyakan kepada tetangga dan perangkat desa kediaman terakhir tergugat yaitu di RT/RW 001/006 Kelurahan Jombatan, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, akan tetapi tetangga dan Perangkat Desa tidak mengetahui keberadaan dan kemana Tergugat pindah;
8. Bahwa dikarenakan Tergugat sebagai Penjual tanah yang meninggalkan tempat tinggal dan tidak diketahui keberadaannya membuat Penggugat sebagai Pembeli kesulitan dalam Pengurusan balik nama terhadap sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105,

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg



sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009;

9. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dilaksanakan dengan benar dan terang, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jombang Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009 seluas 182 M2 yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang atas nama KUSNANTO HARIONO;

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana janjinya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah, dan sekarang Tergugat tidak ketahui tempat tinggalnya, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jombang, agar memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa serta memutus sebagai hukum hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli obyek sengketa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009 seluas 182 M2 yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang atas nama KUSNANTO HARIONO antara Penggugat dan Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT terhadap tanah sengketa sebagaimana janjinya merupakan perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

5. Biaya menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila Bpk/Ibu Hakim Majelis Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain Penggugat mohon Keputusan yang se-adil-adilnya berdasarkan Hukum (Ex Aquo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat tidak hadir menghadap dan tidak pula memberikan alasan yang sah atas ketidakhadirannya tersebut serta tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat telah dilakukan pemanggilan sesuai relaas panggilan tertanggal 10 November 2023, 16 November 2023 dan tanggal 21 Desember 2023, dimana panggilan tersebut telah ditujukan ke alamat sesuai dengan surat gugatan Penggugat namun karena Tergugat tidak berada di alamat tersebut dan tidak diketahui alamat keberadaannya maka selanjutnya juru sita melakukan panggilan tersebut melalui panggilan umum untuk disampaikan kepada Tergugat namun pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti relaas panggilan dari Jurusita tersebut, Majelis berpendapat bahwa pemanggilan terhadap Tergugat tersebut telah dilakukan dengan patut dan sah dan mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut bukan disebabkan suatu halangan yang sah, sehingga berdasarkan hal tersebut maka pemeriksaan perkara ini dapat dilanjutkan dengan tidak hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan terhadap surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap gugatannya;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3517032204510001, atas nama Yoyok Subiyanto, diberi tanda bukti **P – 1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 3517031201060477 atas nama kepala keluarga Yoyok Subiyanto, tanggal 18-09-2020, diberi tanda bukti .. **P – 2;**
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3517091409590002, atas nama Kusnanto Hariono, diberi tanda bukti **P – 3;**
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 3517091901061338 atas nama kepala keluarga Kusnanto Hariono, tanggal 09-05-2023, diberi tanda bukti.. **P – 4;**
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 01105, Surat Ukur Tanggal 23-12-2009 Nomor: 121/Bareng/2009, luas 182 M2, atas nama pemegang hak Kusnanto Hariono, terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, diberi tanda bukti **P – 5;**
6. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terutang elektronik (E-SPPT) pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Tahun 2024 dengan Nomer Objek Pajak (NOP): 35.17.070.007.004-0142.0 atas nama subjek pajak Sandyanto, bumi dan bangunan di Jl. DR Sutomo Blok RT.001 RW.02 Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, diberi tanda bukti **P – 6;**
7. Fotokopi kwitansi pembayaran rumah Nomer Hak Milik 01105 atas nama Kusnanto Hariono di Desa Bareng dengan harga jadi Rp.175.000.000,00 pajak dibayar masing-masing dari Sandyanto/Junaidy kepada Syamsudin Arief, diberi tanda bukti **P – 7;**

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 telah dibubuhi materai dan dicocokkan ternyata P-1, P-2, P-5, P-6, P-7 ternyata sesuai dengan Surat aslinya sedangkan P-3, P-4 tidak ada Surat aslinya hanya dari fotokopi;

Menimbang, bahwa di depan persidangan telah didengar keterangan 2 (dua) orang saksi dari Penggugat bernama Saksi **DUL MUKTI** dan Saksi **SYAMSUDIN ARIEF** yang diberikan di bawah sumpah atau janji menurut agamanya masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **DUL MUKTI**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena tetangga dari obyek sengketa.
- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa tanah berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jl. Dr Soetomo Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang.
- Bahwa awalnya saat Saksi bersih-bersih dirumah Saksi, Tergugat datang menemui Saksi minta tolong untuk menawarkan tanah dan

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg



bangunannya tersebut lalu Saksi tawarkan ke teman Saksi yang bernama JUNAEDY.

— Bahwa setelah Saksi menawarkan ke teman Saksi yang bernama JUNAEDY tersebut, barulah Saksi akhirnya mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli kakaknya JUNAEDY yakni Penggugat.

— Bahwa waktu itu Tergugat meminta menawarkan tanah dan bangunan tersebut ke Saksi sebesar 250 Juta.

— Bahwa Tanah berdiri sebuah bangunan yang dibeli Penggugat tersebut awalnya miliknya Tergugat.

— Bahwa yang dibeli oleh Penggugat berupa tanah berdiri sebuah bangunan namun bangunan tersebut sudah tidak layak pakai.

— Sampai sekarang Saksi tidak tahu Tergugat dimana.

— Bahwa Tergugat sebelumnya masih ada dan sampai proses jual beli pun masih ada.

— Bahwa Saksi tidak mengetahui pembelian tanah dan bangunan tersebut di Notaris apa di desa.

— Bahwa Saksi tahu lokasinya karena rumah Saksi di depan rumah tersebut.

— Bahwa batas-batas obyek sengketa berupa tanah berdiri sebuah bangunan tersebut adalah:

- Sebelah Utara = tanah milik Bu Endang Puji.

- Sebelah Selatan = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.

- Sebelah Timur = Jalan Dr. Soetomo.

- Sebelah Barat = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.

— Bahwa luasnya tanah tanah berdiri sebuah bangunan yang dibeli Penggugat tersebut kurang lebih 182 M².

— Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli Penggugat Tahun 2021.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulannya;

2. Saksi SYAMSUDIN ARIEF;

— Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi adalah teman dari Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang Saksi masih sebagai Kepala Desa Banjardowo.
- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa tanah berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jl. Dr Soetomo Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang.
- Bahwa Saksi tahu tentang masalah pembelian tanah dan rumah, karena Saksi menyaksikan pembelian tanah dan rumah tersebut.
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat yakni bernama Yoyok Subiyanto.
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dijual oleh Tergugat yakni bernama Kusnanto Hariono.
- Bahwa yang dibeli oleh Penggugat berupa tanah berdiri sebuah bangunan namun bangunan tersebut sudah tidak layak pakai.
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak tahu Tergugat dimana.
- Bahwa Tergugat sebelumnya masih ada dan sampai proses jual beli pun masih ada.
- Bahwa sewaktu jual beli tanah dan rumah tersebut Saksi mendampingi Tergugat dan waktu itu SHMnya diagunkan oleh Tergugat di Bank sehingga saksi membantu Tergugat dengan membuat surat kwitansi jual beli yang Saksi tanda tangani dan Saksi stempel Desa untuk meyakinkan Penggugat sebagai pembeli.
- Bahwa kwitansi jual beli tersebut sebagai bentuk kepercayaan dengan Penggugat untuk mengambil SHM yang diagunkan di Bank.
- Bahwa tanah dan rumah tersebut sebelumnya milik adik dari mertua Saksi yang bernama Pak Surahman lalu dibeli Tergugat.
- Bahwa luasnya tanah tanah berdiri sebuah bangunan yang dibeli Penggugat tersebut kurang lebih 182 M².
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena Tergugat sudah tidak diketahui dan untuk balik nama Penggugat harus ada putusan dari Pengadilan karena ahli warisnya juga tidak ada.
- Bahwa benar dibuat kwitansinya pada tahun 2021 dan Penggugat membeli sejumlah Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa jual beli tanah berdiri sebuah bangunan tersebut pembayarannya sudah lunas terbayar oleh pihak Penggugat.
- Bahwa tanah berdiri sebuah bangunan sekarang ini yang menguasai adalah Penggugat.

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg



— Bahwa batas-batas obyek sengketa berupa tanah berdiri sebuah bangunan tersebut adalah:

- Sebelah Utara = tanah milik Bu Endang Puji.
- Sebelah Selatan = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.
- Sebelah Timur = Jalan Dr. Soetomo.
- Sebelah Barat = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.

— Bahwa tidak ada yang keberatan atas pembelian tanah dan rumah tersebut sehingga Saksi berani membubuhkan tanda tangannya di dalam kwitansi tersebut.

— Bahwa jual beli tanah berdiri sebuah bangunan antara Penggugat dan Tergugat dilakukan pada tahun 2021.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa guna mengetahui situasi, letak, keadaan dan batas-batas secara pasti, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024 terhadap objek tanah perkara yang berada di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang oleh Majelis Hakim yang bertugas memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan dibantu oleh Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Perangkat Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, adapun hasil daripada Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagai berikut;

- Kuasa Penggugat menunjukkan batas-batas sengketa tanah berdiri sebuah bangunan sebagai berikut:
 - Sebelah Utara = tanah milik Bu Endang Puji.
 - Sebelah Selatan = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.
 - Sebelah Timur = Sungai/Jalan Raya Dr. Soetomo.
 - Sebelah Barat = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara lisan didepan persidangan pada tanggal 6 Maret 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dalam perkara ini dan selanjutnya 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 HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di dalam surat gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh wakilnya untuk menghadap meskipun telah dipanggil dengan patut berturut-turut sesuai risalah panggilan sidang masing-masing tertanggal 10 November 2023, 16 November 2023 dan tanggal 21 Desember 2023;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim menilai Tergugat tidak menggunakan haknya sehingga Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan perkara ini secara substansi adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, dengan luas 182 M², sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, Surat Ukur Tanggal 23-12-2009 Nomor: 121/Bareng/2009 atas nama Kusananto Hariono (Tergugat) dan pada saat Penggugat akan menyelesaikan proses jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT sampai selesai, Tergugat malah meninggalkan kediamannya dan tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga proses pembuatan Akta Jual Beli terhadap tanah tersebut belum selesai sehingga nama pemegang hak di dalam sertipikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip umum pembuktian perdata yang diatur dalam pasal 1865 KUHPerdata "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 162 K/Sip/1955 kepada Penggugat dan Tergugat haruslah masing-masing diberikan beban pembuktian secara adil dan patut berdasarkan ketentuan undang-undang dan peraturan perundang-undangan, serta nilai keadilan dan kepatutan yang hidup dimasyarakat ;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat terlebih dahulu mendalilkan adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang pada pokoknya menegaskan "*kewajiban dari Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya*",



maka Penggugat diberikan kesempatan untuk membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak menyelesaikan proses jual beli di PPAT sehingga sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat tetap masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 yang kesemuanya telah dibubuhi materai, sehingga berdasarkan pasal 1867 KUHPer yang pada pokoknya menerangkan bukti surat sebagai salah satu jenis alat bukti dalam pemeriksaan perkara perdata maka Majelis Hakim berpendapat bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materil sehingga merupakan alat bukti yang sah. dan di depan persidangan telah pula di dengar keterangan 2 (dua) orang saksi yang bernama Saksi DUL MUKTI dan Saksi SYAMSUDIN ARIEF yang mana terhadap saksi tersebut bukan orang yang dilarang memberikan kesaksian, keterangan diberikan di dalam persidangan, diberikan di bawah sumpah menurut agamanya masing-masing, pemeriksaan dilakukan secara bergantian seorang demi seorang, keterangan tersebut di dukung dengan alasan dan pengetahuannya, keterangan yang diberikan bersumber dari pengalaman, pengelihatannya sendiri dan keterangan saksi bersesuaian dengan alat bukti lainnya dan keterangan saksi lainnya, sehingga menurut Majelis Hakim keterangan saksi yang telah saling bersesuaian tersebut adalah alat bukti yang sah namun bernilai bebas (*vrij bewijskracht*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan relevansi tiap-tiap alat bukti dengan dalil-dalil gugatan dan terhadap sesama alat bukti, Sehingga dapat diketahui apakah alat-alat bukti tersebut telah memenuhi batas minimum pembuktian dan dapat diperoleh fakta-fakta hukum secara terang dan sempurna mengenai permasalahan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) oleh karena fungsi dan tujuan daripada pemeriksaan setempat itu sendiri adalah untuk memeriksa lokasi objek perkara sehingga memperjelas objek gugatan maka berdasarkan Pasal 211 Rv Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/1984 Majelis Hakim merasa perlu untuk melakukan pemeriksaan setempat tanggal 31 Januari 2024 terhadap objek tanah perkara yang berada di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang oleh Majelis Hakim yang bertugas memeriksa dan mengadili perkara aquo dengan dibantu oleh Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat



serta Perangkat Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, dengan hasil daripada Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagai berikut:

- Kuasa Penggugat menunjukkan batas-batas sengketa tanah berdiri sebuah bangunan sebagai berikut:

- Sebelah Utara = tanah milik Bu Endang Puji.
- Sebelah Selatan = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.
- Sebelah Timur = Sungai/Jalan Raya Dr. Soetomo.
- Sebelah Barat = tanah milik Bu Masmi/Pak Sarman.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat, berkesimpulan pada dasarnya tidak ada sangkalan ataupun menyangkal terhadap obyek sengketa yang ditunjukkan oleh pihak Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum – petitum yang ada didalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara alternatif yang mana selain petitum ke-1 sampai dengan petitum ke-5 juga dicantumkan petitum alternatif berupa kalimat apabila Bpk/Ibu Hakim Majelis Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain Penggugat mohon Keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum (Ex Aquo Et Bono), maka Majelis Hakim berpendapat selain daripada selain petitum ke-1 sampai dengan petitum ke-5, Majelis Hakim dapat memberikan putusan diluar daripada yang dimintakan di dalam petitum ke-1 sampai dengan petitum ke-5 sepanjang hal tersebut memiliki relevansi dengan posita-posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatan angka 1 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun sebelumnya terlebih dahulu harus diperhatikan pedoman yang digariskan Yurisprudensi Nomor 698 K/Sip/1969 yang menegaskan “Amar putusan yang berbunyi mengabulkan seluruh gugatan tidak dapat dibenarkan, tetapi harus dirinci satu persatu petitum apa saja yang dikabulkan”. Dengan demikian maka petitum gugatan ke-1 baru dapat dikabulkan jika keseluruhan petitum gugatan telah dinyatakan dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum ke-2 Penggugat yang meminta agar menyatakan jual beli obyek sengketa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009 seluas 182 M2 yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama KUSNANTO HARIO NO antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, sehingga Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai sah atau tidaknya jual beli objek sengketa dimaksud;

Menimbang bahwa di depan persidangan Penggugat mendalilkan Tergugat memiliki sebidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, dengan luas 182 M² dan kemudian tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sebagaimana bukti surat berupa fotokopi kwitansi pembayaran rumah Nomer Hak Milik 01105 atas nama Kusnanto Hariono di Desa Bareng dengan harga jadi Rp.175.000.000,00 pajak dibayar masing-masing dari Sandyanto/Junaidy kepada Syamsudin Arief (bukti P-7) dan fotokopi Surat pemberitahuan pajak terutang elektronik (E-SPPT) pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Tahun 2024 dengan Nomer Objek Pajak (NOP): 35.17.070.007.004-0142.0 atas nama subjek pajak Sandyanto, bumi dan bangunan di Jl. DR Sutomo Blok RT.001 RW.02 Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang (bukti P-6);

Menimbang, bahwa tanah tersebut sudah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, Surat Ukur Tanggal 23-12-2009 Nomor: 121/Bareng/2009, luas 182 M², atas nama pemegang hak Kusnanto Hariono, terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang (bukti P-5) yang diperkuat oleh keterangan Saksi DUL MUKTI dan Saksi SYAMSUDIN ARIEF;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 665k/sip/ 1979 didalam kaedahnya menyebutkan "*dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*". Dalam perkara ini berdasarkan bukti P-7 berupa fotokopi kwitansi pembayaran rumah Nomer Hak Milik 01105 atas nama Kusnanto Hariono di Desa Bareng dengan harga jadi Rp.175.000.000,00 pajak dibayar masing-masing dari Sandyanto/Junaidy kepada Syamsudin Arief dan bukti P-6 berupa fotokopi Surat pemberitahuan pajak terutang elektronik (E-SPPT) pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Tahun 2024 dengan Nomer Objek Pajak (NOP): 35.17.070.007.004-0142.0 atas nama subjek pajak Sandyanto, bumi dan bangunan di Jl. DR Sutomo Blok RT.001 RW.02 Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, jual beli terhadap lahan seluas 182 M² tersebut telah nyata dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dan telah pula disaksikan serta diketahui oleh Saksi SYAMSUDIN ARIEF dan Saksi DUL

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg



MUKTI serta Tergugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim jual beli tersebut adalah sah, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas petitum ke-2 Penggugat beralasan menurut hukum oleh karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum ke-3 Penggugat yang meminta agar Hakim menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT terhadap tanah sengketa sebagaimana janjinya merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum atau di dalam bahasa Belanda disebut sebagai *Onrecht Maatigdaad* hingga saat ini para ahli-ahli hukum terus berseberangan pendapat tentang pengertian perbuatan melawan hukum itu sendiri, namun di dalam praktik-praktik peradilan perbuatan melawan hukum secara luas dipahami sebagai tindakan-tindakan sebagai berikut :

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa adapun di dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum, secara umum unsur-unsur perbuatan melawan hukum disusun secara kumulatif sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan: Dalam hal ini yang dimaksud perbuatan adalah suatu perbuatan daripada subjek hukum itu sendiri baik orang-perorangan (*Naturlijk Person*) maupun perbuatan daripada badan-badan hukum (*Recht Person*) baik itu perbuatan dalam arti aktif ataupun perbuatan dalam arti pasif yang mana melekat suatu kewajiban yang timbul karena suatu hukum yang mengatur untuk itu (tindakan tersebut melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak-hak orang lain, melanggar kewajiban hukum pelaku, melanggar nilai-nilai kesusilaan dan melanggar sikap yang baik dalam masyarakat) yang mana terhadap perbuatan itu tidak melekat kepadanya kewajiban-kewajiban yang timbul daripada suatu perikatan atau causa daripada suatu perikatan;

2. Adanya kesalahan: Dikatakan terdapat kesalahan jika pada diri pelaku dalam melakukan perbuatan tersebut melekat unsur kesalahan



(*Schuldelement*) baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian dan tidak terdapat alasan-alasan pembenar ataupun pemaaf;

3. Adanya kerugian atas perbuatan tersebut: Dikatakan terdapat suatu kerugian apabila akibat dari adanya suatu perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan kondisi atau keadaan berkurangnya atau merosotnya nilai kekayaan orang lain akibat adanya perbuatan melawan hukum oleh orang lain tersebut, baik bersifat materiil maupun immateriil, baik yang bersifat aktual atau secara nyata telah terjadi maupun yang bersifat akan datang;

4. Adanya hubungan kausal (sebab-akibat): Suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum jika terdapat pertalian hubungan sebab-akibat yang sedemikian rupa yang menghubungkan antara perbuatan melawan hukum itu sendiri sebagai sebab dan adanya kerugian sebagai akibat daripada perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur-unsur daripada perbuatan melawan hukum tersebut bersifat kumulatif maka untuk dapat dikatakan suatu perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum maka perbuatan tersebut harus memenuhi seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam Peralihan Hak atas Tanah, ada dua syarat utama dalam jual beli tanah, yakni:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil mencakup:

- Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin ia jual.
- Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya.

Maksudnya pembeli adalah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI.

- Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam kondisi sengketa. Menurut UUPA, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

2. Syarat Formil

Syarat formil berupa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi. Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:



- Pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa.
- Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah.
- Setelah ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan

Menimbang, bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Penggugat yakni Saksi DUL MUKTI dan Saksi SYAMSUDIN ARIEF yang menerangkan mengetahui jika Penggugat ingin melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, Surat Ukur Tanggal 23-12-2009 Nomor: 121/Bareng/2009, luas 182 M², atas nama pemegang hak Kusnanto Hariono, terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang (bukti P-5) menjadi atas nama Penggugat, namun belum sempat membuat akta jual beli didepan Notaris dan PPAT karena sekarang Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya juga tidak ada, sehingga Penggugat untuk bersama-sama dengan Tergugat ke Notaris dan PPAT namun sampai dengan sekarang tidak ada kelanjutannya dan juga Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya dan tempat tinggalnya, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan mengakibatkan Penggugat tidak dapat memproses dengan cepat balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01105 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan fakta diatas menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses jual beli didepan Notaris dan PPAT dengan menghilang dan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat saat ini telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya petitum ke-3 Penggugat beralasan dan patut dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 Penggugat dimana Penggugat meminta kepada Majelis untuk menyatakan memberi kuasa kepada



Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penguat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya dimana dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni dimana untuk surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan dan dalam hal ini menurut Hakim, Pengadilan tidak dapat memberikan hak kepada Penguat sebagai kuasa dari Tergugat dengan memperhatikan ketentuan yang sudah ada didalam Peraturan Pemerintah tersebut dan adalah merupakan kewenangan dari PPAT untuk menyatakan apakah Penguat bisa menjadi kuasa untuk dan atas nama Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya dengan suatu akte otentik atau tidak guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk proses balik nama objek sengketa, sehingga dengan demikian terhadap petitum ke-4 Penguat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Penguat yang meminta agar Majelis Hakim membebaskan biaya perkara menurut hukum, Majelis berpendapat oleh karena Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian terhadap petitum ke-5 Penguat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penguat dikabulkan oleh Majelis Hakim maka terhadap petitum ke-1 gugatan Penguat patutlah untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penguat patutlah untuk dinyatakan dikabulkan sebagian;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan;
2. Menjatuhkan putusan diluar hadirnya Tergugat (Verstek);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01105, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 121/Bareng/2009 tertanggal 23 Desember 2009 seluas 182 M2 yang terletak di Desa Bareng, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Maatigdaad);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.105.000,00 (dua juta seratus lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang, pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024 oleh kami, Luki Eko Andrianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Riduansyah, S.H. dan Ida Ayu Masyuni, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan didampingi oleh Heru Prasetyawan Hendratmoko, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Riduansyah, S.H.

Luki Eko Andrianto, S.H., M.H.

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Ayu Masyuni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Heru Prasetyawan Hendratmoko, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK.....	:	Rp75.000,00;
3.....B	:	Rp550.000,00;
biaya Panggilan		
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP relas panggilan.....		
5.....P	:	Rp1.350.000,00;
emeriksaan Setempat		
6.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Pemeriksaan Setempat		
7.....B	:	Rp50.000,00;
biaya Sumpah saksi		
8.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	Rp10.000,00;
9. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.105.000,00;
		(dua juta seratus lima ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Jbg

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)