



**PUTUSAN**

**Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SOKINAH,** berkedudukan di Kedaton, RT/001, RW/-, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada FARID ISKANDAR, S.H., S.H.I., M.H., TOPANRAJ PRADANA, S.H., dan BUDI PRASETYO, S.H.I., Advokat dan Konsultan Hukum pada PUSAT STUDI DAN BANTUAN HUKUM UNIVERSITAS COKROAMINOTO YOGYAKARTA (PSBH-UCY), beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan, Gambiran, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2022, sebagai.....**Penggugat ;**

Lawan:

- 1. KARSIYEM,** Terakhir beralamat di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, sebagai .....**Tergugat I;**
- 2. SUHARYANTO,** Terakhir beralamat di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, sebagai .....**Tergugat II;**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANTUL,** berkedudukan di Jl. Ringroad Timur, Manding, Trirenggo, Kec. Bantul, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta,  
Dalam hal ini diwakili kuasanya HASTI SUSANTI,A.Ptnh., FAJAR DESI PRATIWI,S.ST., AGOES SILFI RATNA WULANDARI, S.IP.,S.H., ADITYA BACHTIAR RIFA'I,S.E.,S.H., DIDIK KURNIAWAN,S.Tr., NATASHA NURUL ILMA,S.H., berdasarkan Surat Kuasa

*Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor : 2400/SKU-34.02.MP.02/XI/2022 tanggal  
14 November 2022, sebagai.....**Turut**

## **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat dan Turut Tergugat;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 7 November 2022 dalam Register Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa SOKINAH atau Penggugat adalah pembeli sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM;
2. Bahwa atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM, yang dahulu sekiranya pada tahun 1997 telah dilakukan jual beli secara sah menurut hukum dengan SOKINAH (Penggugat), mohon untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**;
3. Bahwa NY. KARSIYEM atau Tergugat I adalah saudari kandung dari SOKINAH (Penggugat) yang sekiranya pada tahun 1997 telah pergi meninggalkan kediamannya di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec.

*Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan status masih perawan atau belum memiliki Suami dan/atau anak dan sampai dengan gugatan ini dibuat, sama sekali belum diketahui baik keadaan maupun keberadaannya;

4. Bahwa SUHARYANTO atau Tergugat II adalah anak dari saudara kandung atau ponakan SOKINAH (Penggugat) yang sekiranya pada tahun 1997 telah pergi meninggalkan kediamannya di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan status masih perjaka atau belum memiliki Istri dan/atau anak dan sampai dengan gugatan ini dibuat, sama sekali belum diketahui baik keadaan maupun keberadaannya;
5. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul atau Turut Tergugat adalah instansi pemerintahan yang berwenang dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas
6. Bahwa Tergugat I dahulu merupakan pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Suharyanto, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Bapak Ngatijo, atas nama NY. KARSİYEM (Tergugat I) sejak tanggal 19 September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996, Nomor 738/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;
7. Bahwa Tergugat II dahulu merupakan pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Asihrejo, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Ibu Karsiyem, atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) sejak tanggal 19 September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996, Nomor 743/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;
8. Bahwa sekiranya pada tahun 1997 para Tergugat bersama-sama mendatangi kediaman Penggugat yang beralamat di Kedaton, RT/001, RW/-, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, guna untuk menjual obyek sengketa

*Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*

**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

sebagaimana tersebut di atas dengan harga masing-masing Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;

9. Bahwa pada saat transaksi jual beli obyek sengketa tersebut disaksikan oleh seseorang yang bernama SUPRI WIDADI yang beralamat di Karet, RT/RW, 006/-, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul , D.I. Yogyakarta dan seseorang lainnya yang bernama PARMONO yang beralamat di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta;
10. Bahwa para Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, uang yang diperoleh dari hasil penjualan obyek sengketa tersebut akan digunakan para Tergugat untuk bersama-sama merantau ke Sumatera, tetapi tidak disebutkan tempat yang pasti di wilayah Sumatera yang dimaksud;
11. Bahwa sekiranya pada tahun 1997 atau setelah dilakukan transaksi jual beli obyek sengketa, para Tergugat merantau ke Sumatera dan sebelumnya para Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa, di atas obyek sengketa tersebut boleh untuk dilakukan aktifitas dalam bentuk apapun dan para pihak sepakat akan mengurus dokumen peralihan hak dari atas nama para Tergugat menjadi atas nama Penggugat setelah para Tergugat pulang dari perantuan;
12. Bahwa para Tergugat telah merantau selama kurang lebih 25 (dua puluh lima) tahun dan sampai dengan hari ini sama sekali tidak ada kabar terkait keadaan maupun keberadaan para Tergugat dan Penggugat serta keluarga yang lainnya beberapa kali telah mencoba untuk mencari keberadaan para Tergugat, baik melalui sambungan telepon ke orang-orang yang tergabung dikomunitas perantauan tempat para Tergugat merantau maupun mendatangi langsung tempat-tempat yang diinformasikan terkait keberadaan para Tergugat, tetapi tidak membuahkan hasil atau para Tergugat tetap tidak diketahui keberadaannya;
13. Bahwa sebagaimana Posita nomor 11 di atas, kemudian anak dari Penggugat yang bernama NGATIJO SLAMET / Buang, dengan sepengetahuan dan/atau izin Penggugat telah melakukan pembangunan rumah permanen dengan luas kurang lebih 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi) di atas obyek sengketa;
14. Bahwa dengan tidak adanya kabar terkait keadaan maupun keberadaan para Tergugat membuat Penggugat tidak tenang dan merasakan kekhawatiran terhadap rumah permanen yang telah dibangun oleh anak Penggugat dikemudian hari akan dipermasalahkan oleh para Tergugat, sehingga

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan Gugatan ini ke-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul yang merupakan pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, syarat sah suatu perjanjian harus memenuhi empat hal yaitu : kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang;
16. Bahwa dikarenakan prose Jual Beli telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka sudah sepatutnya proses Jual Beli tersebut dinyatakan sah;
17. Bahwa dengan sahnya Jual Beli, maka para Tergugat wajib untuk mengalihkan hak atas obyek sengketa dari atas nama para Tergugat menjadi atas nama Penggugat tanpa syarat apapun;
18. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui keadaan maupun keberadaannya selama kurang lebih 25 (dua puluh lima) tahun, maka sudah sepantasnya, sepatutnya dan selayaknya Penggugat untuk memproses sendiri peralihan hak atas obyek sengketa dari atas nama para Tergugat menjadi atas nama Penggugat dengan Putusan Pengadilan;
19. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, sehingga sangat beralasan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta-merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, dan kasasi;
20. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul memerintahkan dan menghukum para Tergugat atau siapa saja yang berhubungan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini;
21. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk mencari keberadaan para Tergugat guna untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah kekeluargaan, tetapi sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan para Tergugat dan dari para Tergugat-pun tidak pernah memberikan kabar baik keadaan maupun keberadaan kepada Penggugat, sehingga tidak ada jalan lain kecuali mengajukan persoalan ini dihadapan Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul;
22. Bahwa agar tercapainya rasa keadilan dan karena gugatan Penggugat ini berdasarkan alasan yang jelas, bukti – bukti dan dasar hukum yang kuat, maka cukup alasan Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk mengabulkan gugatan Penggugat di atas;

*Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



23. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bantul melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi : “Setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.” Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bantul, berkenan untuk menerima, memeriksa, dan mengadili Gugatan Pengesahan Jual Beli dan Hak Kepemilikan Tanah, sekaligus menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan telah memenuhi syarat sah perjanjian pasal 1320 KUHPperdata;
3. Menyatakan secara hukum dan mengikat SOKINAH (Penggugat) adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSİYEM (Tergugat I);
4. Menyatakan sah secara hukum Penggugat untuk mengurus proses peralihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama **SUHARYANTO (Tergugat II)** dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh

*Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua meter persegi) atas nama **NY. KARSIYEM (Tergugat I)**, menjadi atas nama **SOKINAH (Penggugat)**;

5. Memerintahkan secara hukum **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul (Turut Tergugat)** untuk memproses peralihan hak dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
6. Menetapkan bahwa Putusan dalam Perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap kuasanya di persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 8 November 2022 melalui Kantor Kalurahan Segoroyoso (dengan keterangan tidak ada warga dengan nama tersebut/tidak dikenal), relas panggilan sidang tanggal 16 November 2022 melalui surat kabar (koran Merapi) dan relas panggilan sidang tanggal 19 Desember 2022 melalui surat kabar (koran Merapi) yang bersangkutan telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, adapun Turut Tergugat hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara pihak Penggugat dan Turut Tergugat I melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sigit Subagiyo, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **I. DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil maupun tuntutan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul :
  - a. Buku Tanah SHM No. 01455 tercatat pemegang haknya atas nama Suharyanto dan belum ada catatan peralihan hak.
  - b. Buku Tanah SHM No. 01456 tercatat pemegang haknya atas nama Ny. Karsiyem dan belum ada catatan peralihan hak.
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa Turut Tergugat membantah Petitum 5 dan 6, sebab sampai saat ini belum ada amar putusan atau putusan pengadilan yang memerintahkan untuk itu. Apabila nanti telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atas perintah hakim Turut Tergugat akan melaksanakan dengan terlebih dahulu adanya permohonan peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht), hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang disampaikan pada persidangan tanggal 8 Februari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas replik tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis yang disampaikan pada persidangan tanggal 14

*Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2023, replik dan duplik mana tidak dimuat dalam putusan ini namun turut dipertimbangkan dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SOKINAH dengan NIK 3402137112490025, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Domisili tertanggal 01 September 2022, yang diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT 004, Kepala Dukuh Dahromo I dan Kaur Tata Laksana Desa Segoroyoso, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Orang Hilang/ Meninggalkan Rumah Nomor B/01/IX/2022/DIY/Sek Pleret yang dikeluarkan oleh Bamin SPK III atas nama Kepala Kepolisian Sektor Pleret tanggal 12 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01455 terletak di Desa/ Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03882/ 1994, dengan luas 73 m2 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01456 terletak di Desa/ Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03883/ 1994, dengan luas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSİYEM, selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;

Fotokopi-fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi - saksi, yang sebelum memberikan keterangan terlebih dahulu bersumpah menurut tata cara agama mereka masing-masing dan selanjutnya memberikan keterangan sebagai berikut :

## 1. Saksi PARMONO;

- Bahwa Penggugat merupakan bulik Saksi, Tergugat I merupakan budhe Saksi sedangkan Tergugat II merupakan kakak sepupu Saksi. Dan Saksi sendiri adalah anak dari Sokiran yang merupakan kakak Penggugat;

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl



- Bahwa orang tua dari Penggugat dan Tergugat I seingat Saksi bernama Mbah Mangun;
- Bahwa anak dari Mbah Mangun ada 6 (enam) orang, yang pertama Saksi lupa namanya jenis kelamin laki – laki dan sudah meninggal, yang kedua bernama Pak JEMUKI, yang ketiga bernama Bu TEMU, yang keempat bernama Bu KARSIYEM (Tergugat I), yang kelima bernama Pak SOKIRAN dan yang keenam bernama Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa warisan yang ditinggalkan oleh Mbah Mangun ketika meninggal berupa sebidang tanah pekarangan di daerah Kedaton, Pleret, Pleret, Bantul dengan luas lupa dan sebidang tanah pekarangan di Dahromo, Segoroyoso, Pleret, Bantul dengan total luas lupa;
- Bahwa pekarangan di daerah Dahromo itu untuk Pak JEMUKI dan Pak SOKIRAN sedangkan yang di daerah Kedaton itu untuk Bu SOKINAH (Penggugat), Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I);
- Bahwa untuk Bu SOKINAH (Penggugat), Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) yang di daerah Kedaton itu masing – masing mendapat bagian kira – kira 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) sedangkan yang di daerah Dahromo itu Pak JEMUKI mendapat kira – kira lebih dari 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa tanah-tanah tersebut sudah bersertifikat, yang berada di daerah Kedaton itu semua atas nama Bu SOKINAH (Penggugat) sedangkan yang di Dahromo juga sudah disertifikat setelah gempa tahun 2006 atas nama Pak JEMUGI dan Pak SOKIRAN;
- Bahwa dari keenam anak yang masih hidup saat ini adalah Bu SOKINAH (Penggugat) dan Pak SOKIRAN. Sedangkan untuk Bu TEMU menurut kabar sudah meninggal, Adapun keluarga dari TEMU dan KARSIYEM sudah tidak diketahui keberadaannya setelah terakhir merantau di Sumatera;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I) sedangkan dengan Bu TEMU belum pernah bertemu;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan suami dari Bu TEMU ketika Bu TEMU sudah meninggal sedangkan Bu KARSIYEM (Tergugat I) saat itu sudah janda tetapi Saksi belum pernah bertemu dengan suaminya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Bu TEMU sudah meninggal dan Bu KARSIYEM sudah menjadi janda ketika Pakdhe SUKIR (suami Bu TEMU)

*Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



bersama dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I) mengantar SUHARYANTO (Tergugat II), saat itu Saksi masih sekolah di SD;

- Bahwa Saksi mengetahui kapan Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) berangkat ke Sumatra tetapi kata orang tua dulu keluarga mereka berangkat ke Sumatra karena transmigrasi ke pulau Sumatra di daerah Lampung Selatan;
- Bahwa ketika Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) berangkat ke Sumatra Mbah Mangun Putri masih hidup;
- Bahwa waktu itu Mbah Mangun Putri cerita kepada Saksi bahwa tanah di Dahromo untuk para anak laki – laki sedangkan tanah di Kedaton untuk para anak perempuan;
- Bahwa setelah mengantarkan SUHARYANTO (Tergugat II) mencari sekolah kemudian mereka kembali ke Sumatra tetapi Saksi tidak tahu alamat mereka di sana;
- Bahwa tanah bagian Bu TEMU dijual kepada Bu SOKINAH (Penggugat) untuk bekal SUHARYANTO (Tergugat II) kembali ke Sumatra. Saksi mengetahuinya karena saat terjadinya jual beli tersebut Saksi mengantarkan SUHARYANTO (Tergugat II) ke lokasi yaitu di Kedaton di rumah Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa yang melakukan akad jual beli adalah SUHARYANTO (Tergugat II) dengan Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa saat terjadinya akad jual beli atas tanah milik Bu TEMU kemungkinan saat itu Bu TEMU sudah meninggal sehingga dilakukan oleh SUHARYANTO;
- Bahwa SUHARYANTO (Tergugat II) sebelum lulus sekolah sambil menunggu ijazah miliknya keluar, pernah pulang ke Sumatra kemudian kembali lagi untuk mengambil ijazah dan kemungkinan ketika SUHARYANTO (Tergugat II) pulang itu sekaligus untuk meminta ijin kepada ayahnya menjual tanah dan yang membeli adalah Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh SUHARYANTO (Tergugat II) kepada Bu SOKINAH (Penggugat) kurang lebih 73 m2 (tujuh puluh tiga meter persegi), dengan harga sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi kira – kira tahun 1996 atau tahun 1997;

*Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu yang berada di rumah Bu SOKINAH antara lain Saksi, Saksi SUPRI WIDADI, SUHARYANTO (Tergugat II), Pak JEMUKI dan Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah Bu TEMU tersebut suami Bu TEMU berada di Sumatera;
- Bahwa yang menerima uang hasil penjualan tanah milik Bu TEMU saat itu adalah SUHARYANTO (Tergugat II) sendiri;
- Bahwa tanah milik Bu KARSIYEM (Tergugat I) juga sudah dijual kepada Bu SOKINAH (Penggugat) kira – kira di tahun yang sama beberapa bulan setelah tanah milik Bu TEMU dijual;
- Bahwa yang melakukan akad jual beli adalah Bu KARSIYEM (Tergugat I) sendiri dan Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa tempat terjadinya akad jual beli tanah milik Bu KARSIYEM (Tergugat I) tersebut di Kedaton yaitu di rumah Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa saat itu yang berada di rumah Bu SOKINAH antara lain Saksi, Saksi SUPRI WIDADI, Bu KARSIYEM (Tergugat I), Pak JEMUGI dan Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa tanah milik Bu KARSIYEM (Tergugat I) tersebut terjual dengan harga sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sampai Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) ditambah uang untuk ongkos pulang ke Sumatra tetapi Saksi tidak tahu besaran nilainya;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah Bu KARSIYEM (Tergugat I) tersebut suami Bu KARSIYEM (Tergugat I) sudah meninggal;
- Bahwa Saksi melihat ketika Bu SOKINAH (Penggugat) menyerahkan uang kepada Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II);
- Bahwa saat itu selain dari keluarga tidak ada orang lain termasuk perangkat desa yang menyaksikan;
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I), SUHARYANTO (Tergugat II) serta Bu TEMU dan suaminya saat Saksi main ke Sumatra sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu yang pertama di tahun 2001 dan yang kedua di tahun 2006. Saat tahun 2001 itu Saksi masih bertemu dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I) serta suaminya Bu TEMU yaitu Pak

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



SUKIR, tetapi Saksi tidak bertemu dengan SUHARYANTO (Tergugat II) sedangkan Bu TEMU saat itu sudah meninggal;

- Bahwa di tahun 2001 itu mereka masih beralamat di Kelurahan Karanganyar, Lampung Selatan selanjutnya saat Saksi datang lagi ke Sumatra di tahun 2006 ternyata mereka sudah pindah dan sudah tidak tinggal di sana lagi dan menurut keterangan orang sekitar yang menjadi tetangga di sana, mereka ikut transmigrasi lokal ke Palembang namun orang sekitar tidak ada yang tahu alamat mereka yang terbaru;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara langsung apakah mereka masih hidup atau sudah meninggal, tetapi dari berita yang disampaikan oleh orang yang dulu menjadi tetangga mereka di Sumatra saat pulang kampung memberitahukan bahwa Pak SUKIR sudah meninggal sedangkan kabar tentang Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) tidak diketahui;
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) memiliki 4 (empat) orang anak yaitu BUANG, SARTINI, MURTINI dan SRI dan kesemuanya masih hidup;
- Bahwa setelah dibeli oleh Bu SOKINAH (Penggugat) selanjutnya tanah – tanah tersebut dijadikan satu dan di atasnya dibangun sebuah rumah dan ditinggali oleh Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) membangun rumah sejak sekitar tahun 2007 setelah gempa;
- Bahwa tanah – tanah tersebut baru diurus di pengadilan karena Bu SOKINAH (Penggugat) sudah sakit-sakitan dan ingin meninggalkan warisan yang tidak memiliki permasalahan ke depannya;
- Bahwa yang tinggal di tanah tersebut saat ini Bu SOKINAH (Penggugat) dan sebelumnya yang mengurus tanah – tanah tersebut sebelum dibangun adalah Bu SOKINAH (Penggugat) dan suaminya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membayar pajak PBB atas tanah – tanah tersebut Bu SOKINAH (Penggugat);

Atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya ;

## 2. Saksi SUPRI WIDADI;

- Bahwa Penggugat merupakan bulik Saksi, Tergugat I merupakan budhe Saksi sedangkan Tergugat II merupakan kakak sepupu Saksi. Dan Saksi sendiri adalah anak dari SOKIRAN yang merupakan kakak Penggugat;

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang tua dari Penggugat dan Tergugat I seingat Saksi bernama Mbah Mangun;
- Bahwa anak dari Mbah Mangun ada 6 (enam) orang, yang pertama Saksi lupa namanya jenis kelamin laki – laki dan sudah meninggal, yang kedua bernama Pak JEMUKI, yang ketiga bernama Bu TEMU, yang keempat bernama Bu KARSIYEM (Tergugat I), yang kelima bernama Pak SOKIRAN dan yang keenam bernama Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa warisan yang ditinggalkan oleh Mbah Mangun ketika meninggal berupa sebidang tanah pekarangan di daerah Kedaton, Pleret, Pleret, Bantul dengan luas lupa dan sebidang tanah pekarangan di Dahromo, Segoroyoso, Pleret, Bantul dengan total luas lupa;
- Bahwa pekarangan di daerah Dahromo itu untuk Pak JEMUKI dan Pak SOKIRAN sedangkan yang di daerah Kedaton itu untuk Bu SOKINAH (Penggugat), Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I);
- Bahwa untuk Bu SOKINAH (Penggugat), Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) yang di daerah Kedaton itu masing – masing mendapat bagian kira – kira 73 m2 (tujuh puluh tiga meter persegi) sedangkan yang di daerah Dahromo itu Pak JEMUKI mendapat kira – kira lebih dari 300 m2 (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa tanah-tanah tersebut sudah bersertifikat, yang berada di daerah Kedaton itu semua atas nama Bu SOKINAH (Penggugat) sedangkan yang di Dahromo juga sudah disertifikat setelah gempa tahun 2006 atas nama Pak JEMUGI dan Pak SOKIRAN;
- Bahwa dari keenam anak yang masih hidup saat ini adalah Bu SOKINAH (Penggugat) dan Pak SOKIRAN. Sedangkan untuk Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) menurut kabar sudah meninggal, dan mereka saat itu berada di Sumatera;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I) sedangkan dengan Bu TEMU belum pernah bertemu;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan suami dari Bu TEMU ketika Bu TEMU sudah meninggal sedangkan Bu KARSIYEM (Tergugat I) saat itu sudah janda tetapi Saksi belum pernah bertemu dengan suaminya;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Bu TEMU sudah meninggal dan Bu KARSIYEM sudah menjadi janda ketika Pakdhe SUKIR (suami Bu TEMU) bersama dengan Bu KARSIYEM (Tergugat I) mengantar SUHARYANTO (Tergugat II), saat itu Saksi masih sekolah di SMA;

*Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui kapan Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) berangkat ke Sumatra tetapi kata orang tua dulu keluarga mereka berangkat ke Sumatra karena transmigrasi ke pulau Sumatra di daerah Lampung Selatan;
- Bahwa ketika Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) berangkat ke Sumatra Mbah Mangun Putri masih hidup;
- Bahwa waktu itu bapak Saksi yaitu Pak JEMUKI yang cerita kepada Saksi bahwa tanah di Dahromo untuk para anak laki – laki sedangkan tanah di Kedaton untuk para anak perempuan;
- Bahwa setelah mengantarkan SUHARYANTO (Tergugat II) mencari sekolah kemudian mereka kembali ke Sumatra tetapi Saksi tidak tahu alamat mereka di sana;
- Bahwa tanah bagian Bu TEMU dijual kepada Bu SOKINAH (Penggugat) untuk bekal SUHARYANTO (Tergugat II) kembali ke Sumatra. Saksi mengetahuinya karena saat terjadinya jual beli tersebut Saksi mengantarkan bapak Saksi yaitu Pak JEMUKI ke lokasi yaitu di Kedaton di rumah Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa yang melakukan akad jual beli adalah SUHARYANTO (Tergugat II) dengan Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa saat terjadinya akad jual beli atas tanah milik Bu TEMU kemungkinan saat itu Bu TEMU sudah meninggal sehingga dilakukan oleh SUHARYANTO;
- Bahwa SUHARYANTO (Tergugat II) sebelum lulus sekolah sambil menunggu ijasah miliknya keluar, pernah pulang ke Sumatra kemudian kembali lagi untuk mengambil ijasah dan kemungkinan ketika SUHARYANTO (Tergugat II) pulang itu sekaligus untuk meminta ijin kepada bapaknya menjual tanah dan yang membeli adalah Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh SUHARYANTO (Tergugat II) kepada Bu SOKINAH (Penggugat) kurang lebih 73 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi), dengan harga sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi kira – kira tahun 1996 atau tahun 1997;
- Bahwa saat itu yang berada di rumah Bu SOKINAH antara lain Saksi, Saksi PARMONO, SUHARYANTO (Tergugat II), bapak Saksi yaitu Pak JEMUKI dan Bu SOKINAH (Penggugat);

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menerima uang hasil penjualan tanah milik Bu TEMU saat itu adalah SUHARYANTO (Tergugat II) sendiri;
- Bahwa tanah milik Bu KARSIYEM (Tergugat I) dibeli dengan harga sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sampai Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) ditambah uang untuk ongkos pulang ke Sumatra tetapi saya tidak tahu besaran nilainya;
- Bahwa Saksi melihat ketika Bu SOKINAH (Penggugat) menyerahkan uang kepada Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II);
- Bahwa saat itu selain dari keluarga tidak ada orang lain termasuk perangkat desa yang menyaksikan;
- Bahwa Saksi pernah datang ke Sumatra sekitar tahun 1988 – tahun 1989 dan bertemu dengan mereka dan saat itu SUHARYANTO (Tergugat II) masih sekolah di Yogyakarta;
- Bahwa di sekitar tahun 1988 – tahun 1989 itu mereka masih beralamat di Kelurahan Karanganyar, Lampung Selatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara langsung apakah mereka masih hidup atau sudah meninggal, tetapi dari berita yang disampaikan oleh orang yang dulu menjadi tetangga mereka di Sumatra saat pulang kampung memberitahukan bahwa Pak SUKIR sudah meninggal sedangkan kabar tentang Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) tidak diketahui;
- Bahwa Saksi sudah mencoba mencari tahu baik melalui media sosial maupun menanyakan kepada orang yang dulu pernah tinggal di sana dan Saksi juga saat bekerja di Lampung pada tahun 2015 berusaha mencari berita tentang mereka tetapi tidak ada hasil. Kemudian pada tahun 2017 Saksi juga mencari ke Kelurahan Karanganyar, Lampung Selatan tetapi juga tidak ada hasil;
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) memiliki 4 (empat) orang anak yaitu BUANG, SARTINI, MURTINI dan SRI dan kesemuanya masih hidup;
- Bahwa setelah dibeli oleh Bu SOKINAH (Penggugat) selanjutnya tanah – tanah tersebut dijadikan satu dan di atasnya dibangun sebuah rumah dan ditinggali oleh Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) membangun rumah sejak sekitar tahun 2007 setelah gempa;

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl



- Bahwa tanah – tanah tersebut baru diurus di pengadilan karena Bu SOKINAH (Penggugat) sudah sakit-sakitan dan ingin meninggalkan warisan yang tidak memiliki permasalahan ke depannya;
- Bahwa yang tinggal di tanah tersebut saat ini Bu SOKINAH (Penggugat) dan sebelumnya yang mengurus tanah – tanah tersebut sebelum dibangun adalah Bu SOKINAH (Penggugat) dan suaminya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membayar pajak PBB atas tanah – tanah tersebut Bu SOKINAH (Penggugat);

Atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya. ;

### 3. Saksi SOKIRAN;

- Bahwa Penggugat itu merupakan adik kandung Saksi, Tergugat I itu merupakan kakak kandung Saksi sedangkan Tergugat II itu merupakan keponakan Saksi;
- Bapak Saksi bernama MANGUN WIHARJO sedangkan ibu saya lupa namanya tapi biasanya Saksi panggil dengan Mbok MANGUN atau Mbah Putri MANGUN;
- Bahwa Bapak Saksi meninggal ketika anak pertama Saksi berumur kira – kira 6 (enam) tahun sedangkan anak pertama Saksi lahirnya sekitar tahun 1963 jadi kira – kira bapak Saksi meninggal antara tahun 1968-1969 sedangkan ibu Saksi meninggal kira – kira 3 (tiga) tahun setelah bapak Saksi meninggal;
- Bahwa kami terdiri dari 6 (enam) saudara, anak yang pertama itu Yu BASRI, anak yang kedua Pak JEMUKI, anak yang ketiga Bu TEMU, anak yang keempat Bu KARSİYEM (Tergugat I), anak yang kelima Saksi sendiri dan anak keenam yang terakhir itu Bu SOKINAH (Penggugat);
- Bahwa Orang tua Saksi meninggalkan warisan berupa tanah berupa sawah dan pekarangan dan untuk pekarangan sudah dibagi kepada keenam anaknya;
- Bahwa warisan tanah pekarangan dari Mbah MANGUN WIHARJO Kakung itu di daerah Dahromo kemudian ada warisan tanah pekarangan dari Mbah MANGUN Putri di daerah Kedaton;
- Bahwa untuk anak yang laki – laki seperti Saksi, Pak JEMUKI dan Yu BASRI masing – masing mendapatkan luas tanah pekarangan sebesar 12 x 40 meter persegi sedangkan untuk anak yang perempuan seperti Bu

*Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



TEMU, Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan Bu SOKINAH (Penggugat) mendapatkan luas tanah pekarangan sebesar 12 x 10 meter persegi;

- Bahwa sebelumnya masih Letter C kemudian setelah gempa tahun 2006 pekarangan yang dibagi itu dipecah dan dibuatkan sertifikat melalui program PRONA;
- Bahwa tanah pekarangan tersebut setelah dipecah dan dibagi sesuai bagiannya dan sertifikatnya diatas namakan anak – anak MANGUN WIHARJO yang mendapat warisan.
- Bahwa Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) menurut kabar sudah meninggal di Tanjung Karang tetapi Saksi tidak mengetahui kapan tepatnya mereka meninggal;
- Bahwa Saksi mengetahui mereka meninggal karena dikabari oleh saudara yang pulang dari Tanjung Karang;
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) juga mempunyai jatah tanah pekarangan di daerah Dahromo tetapi sudah Saksi tukar tambah dengan jatah tanah pekarangan Saksi di daerah Kedaton dengan menambah uang sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan saat itu Bu SOKINAH punya hutang kepada Saksi sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sehingga keseluruhan Saksi menambah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa luas tanah pekarangan di Kedaton yang diperoleh masing – masing anak sebesar 17 x 3,75 meter persegi;
- Bahwa tanah pekarangan yang di Kedaton itu sudah disertifikatkan tetapi Saksi lupa tahun berapa disertifikat;
- Bahwa saat tanah pekarangan yang di Kedaton itu disertifikat, Bu TEMU sudah meninggal dan yang mengurus adalah anaknya yaitu SUHARYANTO (Tergugat II) sedangkan Bu KARSIYEM (Tergugat I) masih hidup;
- Bahwa saat tanah pekarangan yang di Kedaton itu disertifikat, Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) sudah tinggal di Tanjung Karang;
- Bahwa saat mengurus pembuatan sertifikat Bu KARSIYEM (Tergugat I) datang sendiri sedangkan karena Bu TEMU sudah meninggal maka yang mengurus adalah anaknya yaitu SUHARYANTO (Tergugat II);
- Bahwa jatah tanah pekarangan milik Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) serta Yu BASRI itu dijual kepada Bu SOKINAH (Penggugat) dengan harga Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat jatah tanah pekarangan milik Yu BASRI, Bu TEMU dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) itu dijual kepada Bu SOKINAH (Penggugat) waktunya berbarengan;
- Bahwa Saksi mengetahui karena melihat dan menyaksikan sendiri ketika terjadi transaksi jual beli dan pembayaran uang atas tanah pekarangan bagian/milik Bu TEMU yang diwakili oleh SUHARYANTO (Tergugat II) dan bagian/milik Bu KARSIYEM (Tergugat I) itu di rumah Bu SOKINAH (Penggugat) di Kedaton;
- Bahwa saat itu yang berada di rumah Bu SOKINAH (Penggugat) di Kedaton ketika terjadi transaksi jual beli antara lain Saksi, Bu SOKINAH (Penggugat), Bu KARSIYEM (Tergugat I), SUHARYANTO (Tergugat II), BUWANG anak dari Bu SOKINAH, SUR anak dari Pak JEMUKI dan SUMARDI anak dari Pak JEMUKI;
- Bahwa saat itu sertifikat tanah yang dijual langsung diserahkan kepada Bu SOKINAH (Penggugat) oleh SUHARYANTO (Tergugat II) dan Bu KARSIYEM (Tergugat I);
- Bahwa Bu SOKINAH (Penggugat) setelah transaksi jual beli langsung menyerahkan uang pembayaran kepada SUHARYANTO (Tergugat II) dan Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan diterima oleh mereka secara langsung saat itu juga dan selanjutnya Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) kembali ke Sumatra;
- Bahwa kepentingan Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) pulang ke Bantul saat itu untuk menjual tanah mereka;
- Bahwa yang Saksi tahu SUHARYANTO (Tergugat II) terakhir berada di Riau karena kira – kira 5 (lima) tahun setelah menjual tanah, SUHARYANTO (Tergugat II) menelepon anak Saksi dan mengabari bahwa dia saat itu berada di Riau. Kemudian setelah itu SUHARYANTO (Tergugat II) sudah tidak ada kabarnya sebelum terjadinya gempa tahun 2006;
- Bahwa Bu KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) menjual tanahnya kepada Bu SOKINAH (Penggugat) mungkin karena tanah yang dimiliki itu kecil dan bila dibangun rumah juga tanggung sehingga dijual;
- Bahwa tidak ada yang mengetahui transaksi jual beli tersebut hanya dari pihak keluarga saja;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

*Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti - bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 01455 Pleret atas nama SUHARYANTO, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 01456 Pleret atas nama NY. KARSIYEM, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;

Fotokopi bukti surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata semua bukti surat sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi – Saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan pemeriksaan setempat atau sidang di tempat yaitu di lokasi objek sengketa yang dilakukan pada tanggal 17 Maret 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 29 Maret 2023 dan selanjutnya menyatakan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini walaupun telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir, sehingga oleh karena jangka waktu dan formalitas pemanggilan menurut hukum acara telah diindahkan, Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo* dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya :

- Bahwa sekiranya pada tahun 1997 SOKINAH (Penggugat) telah pembeli membeli sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor 01455** terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas

*Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama **SUHARYANTO** dan sebidang tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor 01456** terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama **NY. KARSIYEM**;

- Bahwa **NY. KARSIYEM** atau Tergugat I adalah saudari kandung dari **SOKINAH** (Penggugat) yang sekiranya pada tahun 1997 telah pergi meninggalkan kediamannya di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan status masih perawan atau belum memiliki Suami dan/atau anak dan sampai dengan gugatan ini dibuat, sama sekali belum diketahui baik keadaan maupun keberadaannya;
- Bahwa **SUHARYANTO** atau Tergugat II adalah anak dari saudara kandung atau ponakan **SOKINAH** (Penggugat) yang sekiranya pada tahun 1997 telah pergi meninggalkan kediamannya di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan status masih perjaka atau belum memiliki Istri dan/atau anak dan sampai dengan gugatan ini dibuat, sama sekali belum diketahui baik keadaan maupun keberadaannya;
- Bahwa Tergugat I dahulu merupakan pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Suharyanto, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Bapak Ngatijo, atas nama **NY. KARSIYEM** (Tergugat I) sejak tanggal 19 September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996, Nomor 738/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;
- Bahwa Tergugat II dahulu merupakan pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Asihrejo, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Ibu Karsiyem, atas nama **SUHARYANTO** (Tergugat II) sejak tanggal 19

*Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996, Nomor 743/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;

- Bahwa sekiranya pada tahun 1997 para Tergugat bersama-sama mendatangi kediaman Penggugat yang beralamat di Kedaton, RT/001, RW/, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, guna untuk menjual obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas dengan harga masing-masing Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli obyek sengketa tersebut disaksikan oleh seseorang yang bernama SUPRI WIDADI yang beralamat di Karet, RT/RW, 006/-, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta dan seseorang lainnya yang bernama PARMONO yang beralamat di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta;
- Bahwa para Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, uang yang diperoleh dari hasil penjualan obyek sengketa tersebut akan digunakan para Tergugat untuk bersama-sama merantau ke Sumatera, tetapi tidak disebutkan tempat yang pasti di wilayah Sumatera yang dimaksud;
- Bahwa sekiranya pada tahun 1997 atau setelah dilakukan transaksi jual beli obyek sengketa, para Tergugat merantau ke Sumatera dan sebelumnya para Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa, di atas obyek sengketa tersebut boleh untuk dilakukan aktifitas dalam bentuk apapun dan para pihak sepakat akan mengurus dokumen peralihan hak dari atas nama para Tergugat menjadi atas nama Penggugat setelah para Tergugat pulang dari perantauan;
- Bahwa para Tergugat telah merantau selama kurang lebih 25 (dua puluh lima) tahun dan sampai dengan hari ini sama sekali tidak ada kabar terkait keadaan maupun keberadaan para Tergugat dan Penggugat serta keluarga yang lainnya beberapa kali telah mencoba untuk mencari keberadaan para Tergugat, baik melalui sambungan telepon ke orang-orang yang tergabung dikomunitas perantauan tempat para Tergugat merantau maupun mendatangi langsung tempat-tempat yang diinformasikan terkait keberadaan para Tergugat, tetapi tidak membuahkan hasil atau para Tergugat tetap tidak diketahui keberadaannya;

*Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana Posita nomor 11 di atas, kemudian anak dari Penggugat yang bernama NGATIJO SLAMET / Buang, dengan sepengetahuan dan/atau izin Penggugat telah melakukan pembangunan rumah permanen dengan luas kurang lebih 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi) di atas obyek sengketa;
- Bahwa dengan tidak adanya kabar terkait keadaan maupun keberadaan para Tergugat membuat Penggugat tidak tenang dan merasakan kekhawatiran terhadap rumah permanen yang telah dibangun oleh anak Penggugat dikemudian hari akan dipermasalahkan oleh para Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini ke-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul yang merupakan pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menolak dalil-dalil maupun tuntutan dari Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul:
  - a. Buku Tanah SHM No. 01455 tercatat pemegang haknya atas nama Suharyanto dan belum ada catatan peralihan hak.
  - b. Buku Tanah SHM No. 01456 tercatat pemegang haknya atas nama Ny. Karsiyem dan belum ada catatan peralihan hak.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Turut Tergugat membantah Petitem 5 dan 6, sebab sampai saat ini belum ada amar putusan atau putusan pengadilan yang memerintahkan untuk itu. Apabila nanti telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atas perintah hakim Turut Tergugat akan melaksanakan dengan terlebih dahulu adanya permohonan peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incraht), hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997;

*Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara *aquo* Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir namun sesuai asas yang diatur dalam Pasal 163 HIR yaitu asas "*actori incumbit probatio*" dimana asas tersebut menyatakan siapa yang mendalilkan, maka dia diharuskan untuk membuktikan dalilnya tersebut, terlebih karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Turut Tergugat, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat (P-1) sampai dengan (P-5) dan 3 (tiga) orang saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat TT-1 dan TT1-2;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus mengkaitkannya dengan pokok-pokok gugatan dalam perkara ini yaitu mengenai pengesahan jual beli atas tanah;

Menimbang, bahwa dalil yang telah menjadi tetap oleh karena diakui atau setidak-tidaknya tidak dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga dianggap terbukti menurut hukum adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I (NY. KARSIYEM) tercatat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03883/1994, dengan luas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Suharyanto, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Bapak Ngatijo, sejak tanggal 19 September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996, Nomor 738/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;
- Bahwa Tergugat II (SUHARYANTO) tercatat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) dengan batas Utara : Ibu Sokinah, batas Timur : Bapak Asihrejo, batas Selatan : Jalan, batas Barat : Ibu Karsiyem, sejak tanggal 19 September 1997, sebagaimana sebab pemisahan berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian tertanggal 30 Oktober 1996,

*Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 743/PLT/PPAT/1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. M.M. Sri Dewanti, S.H. selaku PPAT;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Turut Tergugat, yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah mengenai : *Apakah proses jual beli oleh SOKINAH (Penggugat) atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) DAN sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM (Tergugat I), adalah sah?*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menetapkan pendiriannya mengenai petitum gugatan Penggugat, dengan mengkaji pokok gugatan *a quo* yang menurut Majelis ada pada petitum surat gugatan angka 2, 3, 4 dan 5, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan ke-2 Penggugat mohon kepada Pengadilan agar "*Menyatakan secara hukum proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan telah memenuhi syarat sah perjanjian pasal 1320 KUHPerdara*";

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian fundamentum petendi atau posita gugatan Penggugat dan meneliti alat bukti surat/tulisan maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, jual beli atas sebidang tanah hak milik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 atas nama NY. KARSIYEM merupakan jual beli dalam keluarga, dimana pihak penjual yaitu NY. KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) dengan pihak pembeli yaitu SOKINAH (Penggugat) mempunyai hubungan kekerabatan, dan menurut keterangan saksi PARMONO, saksi SUPRI WIDADI dan saksi SOKIRAN dipersidangan bahwa proses jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi)

*Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama SUHARYANTO **dan** sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan secara lisan dan hanya disaksikan oleh keluarga tanpa disaksikan oleh perangkat/Kepala Desa maupun tidak dilakukan dihadapan Pejabat PPAT, sehingga Majelis Hakim berpendapat jual beli tersebut dilakukan menurut hukum adat;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sesuai dengan asas yang ada dalam Pasal 5, bahwa Hukum Pertanahan Nasional didasarkan atas Hukum Adat. Menurut Soerjono Soekanto dalam Adrian Sutedi (Sutedi 2009,72), dalam hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- (1) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- (2) Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah.

Sehingga menggunakan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai instrumen/parameter untuk menguji keabsahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 2 tidak beralasan hukum untuk dikabulkan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa sekira tahun 1997 SOKINAH (Penggugat) telah membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM.

*Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa transaksi jual beli obyek sengketa tersebut disaksikan oleh seseorang yang bernama SUPRI WIDADI yang beralamat di Karet, RT/RW, 006/-, Pleret, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta dan seseorang lainnya yang bernama PARMONO yang beralamat di Dahromo I, RT/RW, 004/000, Segoroyoso, Kec. Pleret, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi yang setelah diperiksa identitasnya bernama PARMONO dengan alamat Dahromo I Rt/Rw 004/000, Kel/Desa Segoroyoso, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, dan SUPRI WIDADI dengan alamat Karet Rt/Rw 006/ -, Kel/Desa Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul. Kedua orang saksi tersebut menerangkan jika para saksi merupakan kemenakan dari Penggugat dan Tergugat I serta sepupu dari Tergugat II karena saksi PARMONO dan saksi SUPRI WIDADI adalah anak dari SOKIRAN yang merupakan kakak Penggugat dan adik dari Tergugat I. Saksi PARMONO dan saksi SUPRI WIDADI membenarkan telah menyaksikan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) dan sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama NY. KARSIYEM (Tergugat I) kepada SOKINAH (Penggugat) di rumah Bu SOKINAH di daerah Kedaton Pleret dengan harga masing-masing sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sampai Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. *Tunai* berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Sifat *riil* berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sedangkan *terang* berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Sumardjono 1993);

Menimbang, bahwa dengan telah dipenuhinya pembayaran harga tanah oleh pembeli (Penggugat) dan telah diterima secara langsung oleh Tergugat I dan Tergugat II maka syarat *Tunai* telah terpenuhi dalam jual beli tersebut;

*Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



Menimbang, bahwa dipersidangan juga telah didengar keterangan dari saksi SOKIRAN yang merupakan kakak dari Penggugat dan adik dari Tergugat I yang menerangkan bahwa dirinya juga menyaksikan jual beli antara NY. KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) kepada SOKINAH (Penggugat) terhadap objek sengketa tersebut di rumah Bu SOKINAH di daerah Kedaton Pleret. Saksi SOKIRAN juga menerangkan setelah transaksi jual beli SOKINAH (Penggugat) langsung menyerahkan uang pembayaran kepada SUHARYANTO (Tergugat II) dan KARSIYEM (Tergugat I) dan diterima oleh mereka secara langsung saat itu juga dan selanjutnya KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) menyerahkan sertifikat atas tanah-tanah yang dijual tersebut kepada SOKINAH (Penggugat), kemudian KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) kembali ke Sumatera;

Menimbang, bahwa dengan telah diserahkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka kehendak untuk menjual tanah objek sengketa *a quo* telah diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sehingga syara *Riil* juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi syarat *Terang* maka perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa atau menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) harus dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi PARMONO, saksi SUPRI WIDADI dan saksi SOKIRAN menerangkan jika jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan secara lisan dan hanya disaksikan oleh keluarga tanpa disaksikan oleh perangkat/Kepala Desa maupun dihadapan

*Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal itu dilakukan karena jual beli tersebut antar anggota keluarga;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Pasal tersebut menyebutkan "*Peralihan Hak Atas Tanah*" dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah (sudah bersertifikat). Pasal tersebut **tidak menjelaskan sah atau tidaknya jual beli tanah** karena tidak adanya akta PPAT, namun dalam pasal tersebut terdapat pernyataan "*hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*". Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hanya dapat **didaftarkan peralihan hak atas tanah** jika dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) "*PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu*";

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut UUPA harus memenuhi syarat materil dan formil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya (Shohib 2016)., yaitu sebagai berikut :

1) Syarat Materil

Syarat materiil merupakan **syarat yang menentukan sahnya jual beli** tersebut antara lain:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan



oleh Pemerintah. Dalam perkara *a quo* Penggugat sebagai pembeli adalah Warga Negara Indonesia sehingga berhak atas kepemilikan tanah;

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut dengan pemilik adalah yang berhak menjual tanah. Dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah yang terdaftar atas nama penjual. Dalam perkara *a quo* objek jual beli adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03882/1994, dengan luas 73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO **dan** sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM, sedangkan yang berkedudukan sebagai Penjual adalah SUHARYANTO (Tergugat II) dan KARSIYEM (Tergugat I) yang adalah pemegang hak atas objek jual beli tersebut. Dalam hal ini penjual adalah orang yang berhak atas objek jual beli;

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah dengan Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UUPA dapat dialihkan dengan jual beli maupun cara-cara lain yang diatur undang-undang (Pasal 26 UUPA). Dalam perkara *a quo* yang menjadi objek dalam jual beli adalah tanah dengan Hak Milik, yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 atas nama SUHARYANTO **dan** Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 atas nama NY. KARSIYEM. Tanah-tanah tersebut menurut keterangan saksi SOKIRAN dijual karena ukurannya terlalu kecil (sempit) untuk dibangun dan setelah dilakukan jual beli tanah tersebut dikuasai sepenuhnya oleh pembeli yaitu SOKINAH (Penggugat), sehingga terbukti bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa;

## 2) Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut, yang meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran

*Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



peralihan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan di hadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPATS;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, jual beli tanah dikatakan sah jika telah memenuhi syarat materiil, namun untuk memberikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, dan untuk keperluan pendaftarannya maka menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan **Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.** Dari ketentuan tersebut Majelis Hakim menetapkan pendapat bahwa pendaftaran peralihan/pemindahan hak milik dapat dilakukan dengan tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT melainkan dengan suatu bukti tertentu yang dapat dipersamakan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang dapat menerangkan mengenai kebenaran jual beli hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi PARMONO, saksi SUPRI WIDADI dan saksi SOKIRAN menerangkan jika jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, Nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan secara lisan dan hanya disaksikan oleh keluarga tanpa disaksikan oleh perangkat/Kepala Desa maupun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan saksi SOKIRAN juga menerangkan jika saat jual beli terhadap objek sengketa tersebut, SOKINAH

*Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



(Penggugat) langsung menyerahkan uang pembayaran kepada SUHARYANTO (Tergugat II) dan KARSIYEM (Tergugat I) yang diterima langsung oleh mereka saat itu juga. Selanjutnya KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) menyerahkan sertifikat atas tanah-tanah yang dijual tersebut kepada SOKINAH (Penggugat), kemudian KARSIYEM (Tergugat I) dan SUHARYANTO (Tergugat II) kembali ke Sumatera.

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat juga menerangkan diatas objek sengketa tersebut telah didirikan bangunan/rumah permanen dengan luas kurang lebih 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi) oleh anak dari Penggugat yang bernama NGATIJO SLAMET (BUWANG), dengan sepengetahuan dan/atau izin Penggugat. Dan berdasarkan siding pemeriksaan setempat terbukti benar bahwa diatas objek sengketa telah berdiri bangunan/rumah permanen dengan luas kurang lebih 145 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh lima meter persegi yang dikuasai oleh anak Penggugat yaitu NGATIJO SLAMET (BUWANG).

Menimbang, bahwa fakta bahwa tanah objek sengketa *a quo*, sejak setelah Penggugat melunasi harga pembelian tanah tersebut telah dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat, demikian juga bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah tersebut. Bahkan Penggugat telah mengizinkan dibangun rumah/bangunan permanen diatas tanah tersebut yang telah berdiri selama bertahun-tahun tanpa ada gangguan ataupun keberatan dari Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak lain, sehingga dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan, merupakan suatu persangkaan bahwa benar telah terjadi **jual beli yang sah** antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM (Tergugat I). Dengan demikian petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut di Kantor Pertanahan meskipun bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan, tetapi berfungsi untuk memperkuat pembuktian terhadap



pihak ketiga. Dengan telah dinyatakan terbukti bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah, dan penyerahan (*levering*) secara nyata juga telah dilakukan, adapun penyerahan (*levering*) secara yuridis adalah dengan jalan melakukan proses balik nama (*overschijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli. Namun oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sejak setelah menjual tanahnya kepada Penggugat yaitu sekitar tahun 1997 telah kembali merantau ke Sumatera sebagai transmigran dan tidak diketahui lagi kabar keberadaannya sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bantul kurang lebih sudah 25 (dua puluh lima) tahun lamanya, sehingga Penggugat tidak bisa mengurus formalitas/dokumen yang diperlukan untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut. Akan tetapi dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pembuktian petitum angka 3 diatas, dimana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai jual beli yang sah, maka adalah beralasan hukum jika selanjutnya Penggugat mengurus proses peralihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) **dan** sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSIYEM (Tergugat I), menjadi atas nama SOKINAH (Penggugat), dengan demikian petitum angka 4 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 5 yang pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim "*Memerintahkan secara hukum **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul (Turut Tergugat)** untuk memproses peralihan hak dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II*" sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dan diberi pendapat hukum serta telah dinyatakan terbukti jika jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek sengketa adalah

*Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah, maka dengan merujuk pada Pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan *a quo* dapat digunakan sebagai dasar untuk mencatat perubahan data pendaftaran tanah atau peralihan hak tersebut, sehingga petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 6 yang pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim "*Menetapkan bahwa Putusan dalam Perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, maupun kasasi*" sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan *serta merta (uit uitvoerbaar bij voorrad)* tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering (Rv)* dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uit uitvoerbaar bij voorrad*) dan provisional serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Menimbang, bahwa oleh karena dari jalannya persidangan tidak ternyata ada kepentingan yang mendesak sesuai yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, maka tuntutan agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi *maupun perlawanan (Uit Voerbaar bij Voorraad)* sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 6 tidak dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada dipihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR (Stb. 1941-44), Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl

#### 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

49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan secara hukum dan mengikat SOKINAH (Penggugat) adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SUHARYANTO (Tergugat II) dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama NY. KARSİYEM (Tergugat I).
3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat untuk mengurus proses peralihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01455 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03882/1994, dengan luas 73 M<sup>2</sup> (tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama **SUHARYANTO (Tergugat II)** dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01456 terletak di Desa/Kelurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana gambar situasi tertanggal 05 April 1994, nomor 03883/1994, dengan luas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama **NY. KARSİYEM (Tergugat I)**, menjadi atas nama **SOKINAH (Penggugat)**;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.030.000,00 (empat juta tiga puluh ribu rupiah).
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Kamis tanggal 6 April 2023, oleh kami, Dian Yustisia Anggraini, S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Kurnia Fitrianiingsih, S.H. dan Gatot Raharjo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

*Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 90/Pdt.G/2022/PN Btl tanggal 4 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arief Setyo Wibowo, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasanya serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim anggota :

Hakim Ketua :

Dto

Dto

1. Kurnia Fitrianiingsih, S.H.

Dian Yustisia Anggraini, S.H., M.Hum.

Dto

2. Gatot Raharjo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dto

Arief Setyo Wibowo, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran perkara .....	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4. Proses .....	:	Rp100.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan setempat. :		Rp10.000,00;
7. Panggilan .....	:	Rp3.040.000,00;
8. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp800.000,00;
9. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp4.030.000,00;

(empat juta tiga puluh ribu rupiah)