



PUTUSAN
Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lumajang yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TRI SOEHARTINI, berkedudukan di Mulyosari Permai Utara 3/17 Surabaya, Kalisari, Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Pen
gugat**;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada LIANA SOPAHELWAKAN, S.H., M.H. beralamat di Graha Kota Blok D7 No. 5, Sidoarjo, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang dibawah Register Pendaftaran Surat Kuasa Nomor : 177/HK.PDT/11/2023/PN Lmj tanggal 27 Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Kuasa
Penggugat**;

Lawan:

- 1. ANJAR SARIE ASTITIE**, bertempat tinggal di Perumahan Wonorejo Indah Blok A-3 Lumajang, Wonorejo, Kedungjajang, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, sebagai----- **Tergugat I**;
- 2. SETO ARIES H.**, bertempat tinggal di Perumahan Wonorejo Indah Blok A-3 Lumajang, Wonorejo, Kedungjajang,

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, sebagai

-----**Tergugat II;**

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya disebut sebagai -----Para 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 3 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 7 November 2023 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat (pembeli) telah melakukan jual beli dengan SUBIANTORO (penjual) atas sebidang tanah yang terletak di Desa Kalibendo sesuai Sertipikat Hak Milik No. 803/Desa Kalibendo, Kec. Pasirian, Kab. Lumajang, Provinsi Jawa Timur, tertulis atas nama SUBIANTORO, seluas 5242 M2, sesuai Surat Ukur No. 00104/Kalibendo /2018 (selanjutnya disebut sebagai *obyek sengketa*):
2. Bahwa, atas jual beli tersebut Penggugat sebagai Pembeli telah membayar kepada Subiantoro sebagai Penjual dengan 3 (tiga) tahap yakni :
 - I. Tanggal 3 November 2022 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang muka yang diterima oleh HERMANTO (teman dari Subiantoro) sebagai yang mewakili nya;

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



- II. Tanggal 28 November 2022 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagai cicilan pertama dan uang tersebut diterima sendiri oleh Subiantoro;
- III. Tanggal 19 Desember 2022 sebesar Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) sebagai pelunasan yang diterima sendiri oleh Subiantoro;

Sehingga dengan demikian harga tanah tersebut sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan telah diterima oleh Subiantoro adalah Rp. 222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta rupiah);

3. Bahwa, dengan adanya pelunasan, maka sebagai bukti telah terjadi jual beli tersebut, Subiantoro sebagai Penjual dan pemilik tanah (awal) menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.803/Desa Kedungbendo atas nama Subiantoro kepada Penggugat sebagai pemilik baru, sehingga dengan demikian sah berdasar hukum Penggugat merupakan pemilik atas obyek sengketa;
4. Bahwa, selain itu antara Penggugat sebagai Pembeli dan sebagai Penjual juga telah bersama-sama membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli;
5. Bahwa, setelah penyelesaian jual beli semuanya, maka untuk proses balik nama sertipikat dibutuhkan adanya Akta Jual Beli (selanjutnya disebut *AJB*) yang akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT oleh kedua belah pihak, namun ternyata Subiantoro

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penjual) sudah mulai jatuh sakit, sehingga akhirnya pembuatan AJB tersebut tertunda terus sampai akhirnya Subianto meninggal dunia pada tanggal 8 April 2023;

6. Bahwa, mohon dicatat, selama ini obyek sengketa telah berada dalam penguasaan Penggugat sejak saat penyelesaian transaksi jual beli dengan alm. Subianto;
7. Bahwa, alm. Subianto meninggalkan 2 (dua) orang anak sebagai ahli waris beliau yakni :

- ANJAR SARIE NASTITIE (Tergugat I) dan
- SETO ARIES H. (Tergugat II);

Yang seharusnya melanjutkan pembuatan AJB di Notaris/PPAT untuk menggantikan alm. Subianto sebagai ahli warisnya;

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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)



8. Bahwa, ternyata setelah Para Tergugat mengetahui adanya jual beli obyek sengketa antara ayahnya (alm. Subianto) dengan Penggugat, dimana setelah Para Tergugat diberitahu oleh pegawai Penggugat yang bernama TAMAN sambil menunjukkan Surat Pernyataan Jual Beli, sehingga mau membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat bersama-sama dengan Penggugat dengan membuat serta menandatangani AJB, namun ternyata Para Tergugat tidak mengakui jual beli tersebut dan menolak serta bersikeras tidak mau membuat dan menandatangani AJB dan tidak mau membantu proses balik nama sertifikat atau dengan kata lain mempersulit proses balik nama sertifikat tersebut
9. Bahwa, akibat dari perbuatan Para Tergugat yang tidak mengakui jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan alm. Subianto serta tidak mau membantu proses balik nama sertifikat sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat sebagai pemilik objek sengketa;
10. Bahwa, menurut pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut *BW/Burgelijk Wetboek*) : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Bahwa, menurut pasal 1457 BW : Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Bahwa, sedangkan menurut pasal 1320 BW sahnya persetujuan diperlukan 4(empat) syarat yakni :

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Bahwa, menurut Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian menjelaskan, bahwa untuk didapatkan suatu persetujuan minimal harus ada dua pihak sebagai subyek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun untuk tidak berbuat sesuatu;

11. Bahwa, oleh karena itu sesuai pasal 1313 BW junctis pasal 1457 BW dan pasal 1320 BW serta pendapat Prof. Subekti itu dan mengingat adanya bukti-bukti yang berkaitan dengan jual beli a quo, maka dapat dibuktikan kebenaran adanya kesepakatan dan persetujuan antara Penggugat dan alm. Subianto atas jual beli tersebut terhadap obyek sengketa, maka dengan demikian jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan alm. Subianto adalah sah dan berdasar hukum;
12. Bahwa, oleh karena proses balik nama sertipikat memerlukan adanya AJB yang sebenarnya harus dibuat dan ditandatangani oleh pihak Penjual dan Pembeli, dimana dalam hal ini karena Penjual asli (alm. Subianto) telah meninggal, maka ahli waris Penjual yakni Para Tergugat yang harus menggantikannya, namun ternyata Para Tergugat justru menghalangi dan mempersulit proses balik nama sertipikat yakni dengan tidak mau membuat dan menandatangani AJB di Notaris/PPAT, maka perbuatan Para Tergugat tersebut sah dan berdasar hukum merupakan perbuatan melawan hukum



13. Bahwa, akibat Para Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mau membantu Penggugat untuk proses balik nama, maka hal tersebut sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa, oleh karena itu sah dan berdasar hukum gugatan aquo diajukan dan dikabulkan seluruhnya;
15. Bahwa, gugatan ini berdasarkan bukti-bukti authentic, dan selain itu berdasarkan pasal 180 ayat 1 HIR, maka putusan ini mohon agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, upaya hukum banding ataupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat yang tidak mau dan mempersulit proses balik nama sertipikat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berdasar hukum jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan alm. Subiantoro;
4. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli tahun 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan alm. Subiantoro dan ke-3 (tiga) kwitansi pembayaran sah secara hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat supaya membantu proses balik nama sertipikat No. 803/Desa Kalibendo dari atas nama Subiantoro menjadi atas nama Penggugat (Tri Soehartini) dengan beban biaya yang ditanggung oleh Penggugat;
6. Memutuskan menurut hukum, apabila Para Tergugat tidak bersedia/tidak mau membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 803/Desa Kalibendo dari atas nama Subiantoro menjadi atas nama Tri Soehartini dengan status jual beli, maka dengan putusan ini bisa dijadikan alat untuk balik nama terhadap sertipikat tersebut, baik di Notaris/PPAT



maupun di Kantor Pertanahan (BPN) dari atas nama Subiantoro menjadi atas nama Tri Soehartini;

7. Menyatakan jual beli dan proses balik nama pada Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT atas obyek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan dengan atau tanpa tanda tangan atau cap jempol dari Para Tergugat;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, maupun upaya hukum banding dan kasasi (uitvoebaar bij voorrad);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

ATAU :

Mohon putusan yang adil dan bijaksana (ex quo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang didampingi oleh Kuasa Hukumnya sedangkan Para Tergugat tidak pernah datang meskipun telah dilakukan serangkaian panggilan yang patut dan sah oleh juru sita Pengadilan Negeri Lumajang sebagaimana panggilan (Surat Tercatat) untuk datang dipersidangan pada tanggal 22 November 2023, tanggal 29 November 2023 dan tanggal 6 Desember 2023, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Para Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1.1 sampai dengan P-6.2 sebagai berikut ;

1. Fotocopy Tanda Terima uang muka sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 23 Nopember 2022 atas pembelian tanah di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kalibendo dengan sertifikat Hak Milik No. 803 atas nama Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-1.1;
2. Fotocopy Kwitansi Tanda Terima uang cicilan pertama sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah di Desa Kalibendo dengan sertifikat Hak Milik No. 803 atas nama Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-1.2;
 3. Fotocopy Kwitansi Tanda Terima uang pelunasan sejumlah Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah di Desa Kalibendo dengan sertifikat Hak Milik No. 803 atas nama Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-1.3;
 4. Fotocopy Sertipikat Hak Millik No. 803/Desa Kalibendo, Kec. Pasirian, Kab. Lumajang, Propinsi Jawa Timur, tertulis atas nama SUBIANTORO, luas 5242 M2, Surat Ukur No. 00104/Kalibendo/2018, selanjutnya diberi tanda P-2;
 5. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat oleh Subiantoro dan Tri Soehartini tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P-3.1;
 6. Fotocopy Surat Perjanjian yang dibuat oleh Subiantoro dengan Sulistyoningsih (mantan istri Subiantoro) tanggal 26 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda P-3.2;
 7. Fotocopy Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan/ Ketinggalan No: SKTLK/1452/SPKT Polsek Kenjeran tanggal 27 Nopember 2023 yang dikeluarkan oleh Polsek Kenjeran Surabaya, selanjutnya diberi tanda P-3.3;
 8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3508160806560001, atas nama Subiantoro, tanggal 15-12-2012, selanjutnya diberi tanda P-4.1;
 9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578265604780001, atas nama Tri Soehartini, tanggal 11-04-2018, selanjutnya diberi tanda P-4.2;
 10. Fotocopy Surat Kematian No. 4743/70/42796.04/2023 atas nama Subiantoro yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Wonorejo tanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda P-5.1;
 11. Fotocopy foto batu nisan makam Alm. Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-5.2;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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

12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-6.1;

13. Fotocopy Daftar Tagihan dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah NOP. : 35.08.040.006.023.0079.0 yang dalam butir nomor 4 tertulis atas nama Subiantoro, selanjutnya diberi tanda P-6.2;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat P-1.1, P-1.2, P-1.3, P-2, P-3.3, P-4.1, P-4.2, P-5.1, P-5.2, P-6.1 dan P-6.2 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai cukup, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah, kecuali terhadap bukti P-3.1 dan P-3.2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa disertai dengan aslinya

Menimbang, bahwa disamping bukti fotokopi surat-surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Hermanto dan saksi Kusnan yang didengar keterangannya dibawah Sumpah sesuai dengan agamanya, dimana keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Saksi 1. Hermanto;

- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat tanda-terima itu sebagai DP (pembayaran awal) atas pembelian tanah objek sengketa ;
- Bahwa jumlah uang yang tertera di tanda-terima sebesar Rp5.000.000,- (Lima juta rupiah);
- Bahwa pada waktu itu yang menerima uang DP tersebut diatas adalah saksi sendiri (karena sebagai mekelar/perantara jual beli) dan yang menyerahkan adalah penggugat sendiri ;
- Bahwa keberadaan P. Subiantoro pada waktu serahterima uang DP berada dirumah, karena semua hal yang menyangkut jual beli tanah tersebut sudah dipasrahkan kepada saksi;
- Bahwa hubungan saksi dengan P. sugiantoro adalah saksi sebagai perantara dalam hal jual-beli tanah yang menjadi sengketa sekarang ini;
- Bahwa harga yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli sebesar Rp225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan adalah kurang-lebih 500 M2 ;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara pembayarannya yang telah disepakati akan dibayar DP 1(satu) kali, dan pelunasan 2(dua) kali ;
- Bahwa pembayaran jual-beli tanah tersebut sudah lunas ;
- Bahwa pembayarannya bertempat di Balai Desa setempat dan langsung Sertipikat Hak Miliknya juga diserahkan kepada pembeli oleh penjual;
- Bahwa benar, saksi pernah mengetahui adanya Surat pernyataan Jual-beli tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui setelah membacanya adalah P. Subiantoro sebagai penjual dengan Ibu Tri Soehartini sebagai pembeli pernah membuat surat pernyataan jual-beli ;
- Bahwa lokasi tanah yang diperjual belikan berada di Desa Kalibendo, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang;
- Bahwa tanah tersebut ada tanaman Sengon, Jeruk, Pisang dan lain-lainnya;
- Bahwa yang menggarap atau mengerjakan tanah tersebut adalah Sdr. Irfan yang merupakan pegawai dari penggugat (Bu Tri Soehartini);
- Bahwa hubungan anantara P. Subiantoro dengan Ibu Sulistyoningih dulunya adalah Suami-istri, namun sekarang sudah cerai ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 2. Kusnan;

- Bahwa saksi pernah membubuhkan dalam surat/tanda-terima sebagaimana pada bukti surat P-1.1. Saksi menandatangani disurat/tanda terima karena saksi sebagai saksi dalam jual-beli tanah tersebut ;
- Bahwa orang telah yang menerima uang muka/DP dari pembeli adalah saksi Hermanto, karena dia adalah makelarnya/perantara ;
- Bahwa, antara P. Sugiantoro dengan P. Hermanto sebenarnya tidak ada hubungan kekeluargaan, atau orang lain. hanya saja P. Sugiantoro sebagai pemilik awal tanah sudah pasrah kepada saksi P. Hermanto, karena P. Hermanto sebagai makelarnya ;

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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

- Bahwa benar, pembayaran atas tanag tersebut sudah lunas dan embayarannya bertempat di Balai Desa Kalibendo;
- Bahwa lokasi tanah berada di Desa Kalibendo, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mengetahui tentang surat itu;
- Bahwa benar, saksi berada disitu pada saat surat tersebut (bukti surat P-3.1) ditanda-tangani ke-dua belah pihak ;
- Bahwa saksi hanya kenal dengan penjual tanah tersebut (P. Sugiantoro) saja, dengan pembeli saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa dulunya memang ada hubungan suami-istri antaraantara P. Sugiantoro dengan Sulityoningsih, namun setelah kurang lebih 2 (dua) tahunan mereka berdua cerai ;
- Bahwa saksi kenal dengan P. Sugiantoro sudah lama, sejak dia belum menikah.
- Bahwa dengan anak-anak P. Sugiantoro, saksi hanya mengetahui saja, namun tidak kenal ;
- Bahwa P. Sugiantoro dalam perkawinannya dengan istrinya yang bernama Sulityoningsih dikarunia 2(dua) orang anak ;
- Bahwa semasa hidupnya bersama istrinya, Pak Sugiantoro mempunyai 2(dua) lahan tanah ;
- Bahwa luas lahan/tanah yang dijual P. Sugiantoro saksi tidak tahu;
- Bahwa dalam hal P. Sugiantoro tidak melibatkan istrinya dalam menjual tanah yang sekarang disengketakan,
- Bahwa P. Sugiantoro tidak melibatkan istrinya karena istrinya sudah mendapatkan bagian di lahan lainnya;
- Bahwa benar, tanah yang dijual P. Sugiantoro awalnya sudah bersertipikat, namun setelah dijual oleh pemilik alas haknya masih berupa Akta Jual Beli saja;
- Bahwa benar, saksi mengetahui waktunya pembayaran uang muka/DP pada hari lupa tanggal 23 Nopember 2022, bertempat di Balai Desa Kalibendo;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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

- Bahwa pembayaran uang diangsur 2 kali ;
 - Pembayaran uang muka/DP sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) bertempat di rumah saksi Kusnan;
 - Angsuran/pembayaran ke-I sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), bertempat di Balai Desa Kalibendo, waktunya saksi lupa;
 - Angsuran ke-II saksi lupa besar/nominalnya, bertempat di Balai Desa Kalibendo, waktunya saksi lupa;
- Bahwa proses pembuatan akta jual-beli atas tanah tersebut dimulai di Kantor Desa Kalibendo pada bulan Desember, tahun 2022;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu/tidak pernah melihat surat itu (bukti surat P-3.1);
- Bahwa saksi tidak pernah tahu/tidak pernah melihat surat itu (bukti surat P-1.2 dan P-1.3);
- Bahwa yang saksi dengar dalam hal jual-beli tanah tersebut bahwa pembayaran atas pembelian tanah tersebut sudah lunas ;
- Bahwa penyerahan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli dilakukan pada saat pembayaran terakhir bertempat di Kantor Desa;
- Bahwa P. Sugiantoro meninggal dunia pada tanggal 8, bulan April tahun 2023;
- Bahwa P. Sugiantoro meninggal dunia akibat sakit ;
- Bahwa kalau bertemu sudah lama sekali, namun satu minggu sebelum meninggal dunia, almarhum sempat telpon kepada saksi;
- Bahwa pembayaran uang muka/DP yang sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) bertempat dirumah saksi;
- Bahwa pada waktu pembayaran uang muka/DP, penjual tidak ikut serta dirumah saksi;
- Bahwa surat tanda-terima uang muka ditulis juga dirumah saksi;
- Bahwa benar, penyerahan uang muka/DP atas tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan penulisan tanda terima juga;
- Bahwa orang yang ikut terlibat sebagai saksi atas jual-beli atas tanah tersebut yang menjadi saksi ada 3(tiga) orang yaitu: saksi sendiri, P.

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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)



taman dan P. Muadi. Selain itu juga hadir pembeli dan P. Hermanto sebagai perantara yang menerima uang muka/DP;

- Bahwa orang yang bernama Sdr. Anjar dan Sdr. Seto adalah anak/putra dari P. Sugiantoro;
- Bahwa umur ke-dua anak P. Sugiantoro saksi tidak tahu, yang saksi ketahui mereka berdua sudah bekerja;
- Bahwa sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut atas nama P. Sugiantoro dan pada waktu pembayaran DP juga ditunjukkan kepada pembeli (Ibu Tri);
- Bahwa harga yang telah disepakati ke-dua belah pihak sebesar Rp222.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa awalnya penjual mematok harga sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang saya ketahui uang muka sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dibawa oleh P. Hermanto, karena ia dipercaya penjual untuk menjadi makelarnya;
- Bahwa orang yang menentukan besaran pembayaran adalah P. Sugiantoro sendiri sebagai pemilik tanah;
- Bahwa orang yang bernama P. Abdul Kholik itu adalah Kepala Kampung setempat;
- Bahwa benar, istri P. Sugiantoro sebelum cerai sudah mendapat bagian di lahan yang lain (letaknya di belakang objek sengketa);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan pihak Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 153 HIR, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 8 Januari 2024, yang terletak di Desa Kalibendo, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, yang ternyata di atasnya terdapat beberapa pohon yaitu pohong/singkong, rambutan, sengon dan lain-lainnya, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 803/Desa Kalibendo, surat ukur no: 00104/2018 tanggal 14 Maret 2018,

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



dihadiri Kuasa Penggugat, Sekretaris Desa Kalibendo yang bernama Wahyu Tris dan Kepala Dusun setempat yang bernama Ahmad Abdul Kholik, yang hasil selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Setapak, rumah Pak Sunarto serta rumah P. Sukir ;
 - Timur : tanah P. Min (alm.) ;
 - Selatan : Parit/selokan air ;
 - Barat : Jalan setapak ;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 5242 M2 ;
- Bahwa terhadap objek sengketa ini yang mengelola atau mengerjakan adalah Mas IRFAN, namun yang menyuruh atau memerintahkan adalah Penggugat ;
- Bahwa Penggugat menguasai dan mengerjakan/menggarap tanah ini sejak adanya transaksi jual-beli antara Penggugat dengan Pak Subiantoro (Alm.);

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Kesimpulannya pada tanggal 24 Januari 2024, yang isinya dianggap termasuk dalam putusan ini,;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat Gugatan ;

Menimbang, bahwa ternyata Para Tergugat telah tidak datang untuk menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan ternyata pula tidak datangnya Para Tergugat tersebut bukanlah disebabkan adanya sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Para Tergugat haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak hadir di persidangan dan terhadap perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat beralasan, tidak melawan hak dan tidak pula bertentangan dengan ketentuan yang ada, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat beberapa pohon yaitu : pohong/singkong, rambutan, sengan dan lain-lainnya, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtelijk Plaatsopneming*) yang dilaksanakan pada tanggal 8 Januari 2024, terhadap obyek sengketa yang terletak di Desa Kalibendo, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur tertulis atas nama SUBIANTORO, seluas 5242 M2, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 803/Desa Kalibendo, Surat Ukur No. 00104/Kalibendo/2018 tanggal 14 Maret 2018, Batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : Jalan Setapak, rumah Pak Sunarto serta rumah P. Sukir ;
- Timur : tanah P. Min (alm.) ;
- Selatan : Parit/selokan air ;
- Barat : Jalan setapak ;

Hasil pemeriksaan tersebut sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 8 Januari 2024, oleh Majelis Hakim selanjutnya bidang tanah yang diatasnya terdapat beberapa pohon yaitu : pohong/singkong, rambutan, sengan dan lain-lainnya dengan batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat tersebut disebut sebagai tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa sebelum menentukan atau mempertimbangkan apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus terlebih dahulu ditentukan mengenai formalitas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat memiliki kebebasan dalam menentukan siapa saja atau subjek hukum yang akan digugat, tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu yang secara *fetelijk* atau orang/pihak yang sesungguhnya juga menguasai obyek sengketa, maka dalam

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj

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

penentuan subjek hukum gugatan seharusnya didasarkan pada kepentingan bagaimana Putusan nantinya dapat dijalankan dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak sempurna karena kurangnya pihak yang semestinya ditarik menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam hal ini Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Kalibendo, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Provinsi Jawa Timur, tertulis atas nama Subiantoro, seluas 5242 M2, berdasarkan jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan almarhum Subiantoro selaku Penjual (ayah Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana disebutkan dalam *posita* gugatan angka 1 (satu), angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat), hal mana terhadap tanah obyek sengketa tersebut telah bersertipikat sebagaimana SHM No. 803/Desa Kalibendo, Surat Ukur No. 00104/Kalibendo/2018, tanggal 14 Maret 2018, tertulis atas nama Subiantoro sebagaimana pula dimintakan oleh Penggugat dalam *petitum* gugatan angka 6 (enam), yang tiada lain adalah merupakan suatu produk hukum yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tri Soehartini selaku Penggugat hanya menggugat Anjar Sarie Astitie sebagai Tergugat I dan Seto Aries H. sebagai Tergugat II dan tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 803/Desa Kalibendo, Surat Ukur No. 00104/Kalibendo/2018 tanggal 14 Maret 2018 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sebagai alas hak kepemilikan atas jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan almarhum Subiantoro selaku Penjual (ayah Tergugat I dan Tergugat II), sehingga Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi. Bahwa hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa :

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



"Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)".

Hal tersebut juga seiring dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 dengan kaidah hukumnya yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya pihak ketiga tersebut sebagai Tergugat pula dalam perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa diperlukan ketelitian dan kecermatan pihak Penggugat dalam menyusun dan menempatkan seseorang sebagai pihak didalam gugatannya, dimana ternyata masih terdapat pihak lain yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lumajang yang seharusnya didudukkan sebagai pihak agar nantinya tunduk dan taat terhadap Putusan dalam perkara *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut adalah *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara ;

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak melanjutkan memeriksa pokok perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam HIR serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



1. Menyatakan bahwa Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.622.200,00 (Satu juta enam ratus dua puluh dua ribu dua ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang, pada hari Jumat, tanggal 2 Februari 2024 oleh kami, Redite Ika Septina, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H., dan Jusuf Alwi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Lmj tanggal 7 November 2023, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sujito, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lumajang serta dihadiri oleh pihak Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Penggugat prinsipal serta pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H.

Redite Ika Septina, S.H, M.H.

Jusuf Alwi, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Lmj



Sujito, S.H.

Perincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses (ATK)	Rp	100.000,00
3.	Biaya Penggandaan Berkas	Rp	7.200,00
4.	Biaya PNBPN Surat Kuasa	Rp	10.000,00
5.	Biaya PNBPN Panggilan	Rp	30.000,00
6.	Biaya Panggilan	Rp	350.000,00
7.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.025.000,00
8.	Biaya PNBPN Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
9.	Biaya Sumpah	Rp	40.000,00
10.	Biaya Redaksi Putusan	Rp	10.000,00
11.	Biaya Meterai Putusan	Rp	10.000,00
	Jumlah	Rp	1.622.200,00

Terbilang : (Satu juta enam ratus dua puluh dua ribu dua ratus rupiah);