



PUTUSAN
Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kab. Madiun yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Samikun/patmo Dihadjo, bertempat tinggal di Dusun Gedangan, RT.020, RW 003, Desa Bagi Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Roro Astuti, dahulu bertempat tinggal di Rt.12, Rw.03, Desa Banjarsari, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, sekarang tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional (bpn) Kabupaten Madiun, bertempat tinggal di Jl. Raya Ponorogo - Madiun No.17, Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun, Pandean, Taman, Kota Madiun, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Moh. Tansri, S.SIT.,SH.,MH., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Duhri Sunariyanto, S.ST.,Sulistiono,SH., dan Zippo Surya Anggara Putra beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun Jl Soekarno Hatta No 17 Madiun berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 001/SKK/I/2023 tanggal 4 Januari 2023 sebagai **Turut 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 19 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kab. Madiun pada tanggal 20 Desember 2022 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah sawah seluas 8341m² dengan Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 atas nama: ASMOREDJO DJAIMIN yang telah dialihkan menjadi hak milik 1. PARTOMAN 2. MAINEM yang telah alihkan lagi menjadi hak milik Roro ASTOETI yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Saluran air



- Sebelah selatan berbatasan dengan Saluran air
- Sebelah barat berbatasan dengan Bek. Tanah Yasan
- Sebelah timur berbatasan dengan Bek. Tanah Yasan

II. Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 18 Desember 1986 sebesar Rp. 1.890.000,- (*Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah*) (Kwitansi Jual Beli Tanah yang di tanda tangani sendiri oleh Tergugat tertanggal 18 Desember 1986);
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang dengan Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 dari Tergugat (Roro ASTOETI) dan menguasai tanah objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat hingga sekarang;
3. Bahwa saat ini Tergugat tidak pernah diketahui alamat serta keberadaannya dan Penggugat telah berusaha mencari informasi tentang keberadaan Tergugat namun hingga saat ini Penggugat tidak mendapatkan informasi tentang keberadaan Tergugat tersebut;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama dengan Sertifikat Hak Milik No 30 Tahun 1982 dari Roro ASTOETI (Tergugat) tersebut menjadi atas nama SAMIKUN/PATMO DIHARDJO (Penggugat),. namun karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya (meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat) sementara dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat (Roro ASTOETI) untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.
5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun untuk mensahkan kwitansi jual beli tanggal 18 Desember 1986 tersebut agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) yang semula atas nama Tergugat (RORO ASTUTI) menjadi atas nama SAMIKUN/PATMO DIHARDJO (Penggugat);
6. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 bahwa Tergugat (RORO ASTUTI)



tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat No 193 Tahun 1996 yang semula atas nama (Roro ASTOETI) menjadi SAMIKUN/PATMO DIHARDJO;

7. .Bahwa Penggugat bersedia dan sanggup membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 18 Desember 1986 yang isinya Tergugat (RORO ASTUTI) telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun seluas 8341 m2 atas nama (Roro ASTOETI) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah sawah seluas 8341m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 atas nama: ASMOREDJO DJAIMIN yang telah dialihkan menjadi hak milik 1. PARTOMAN 2. MAINEM yang telah alihkan lagi menjadi hak milik Roro ASTOETI yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Saluran air
 - Sebelah selatan berbatas dengan Saluran air
 - Sebelah barat berbatas dengan Bek. Tanah Yasan
 - Sebelah timur berbatas dengan Bek. Tanah YasanAdalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 yang semula atas nama Roro ASTOETI menjadi SAMIKUN/PATMO DIHARDJO;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 yang semula atas nama Roro ASTOETI menjadi SAMIKUN/PATMO DIHARDJO;
6. Menghukum Tergugat (RORO ASTUTI) dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;



7. Membebaskan semua biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Desember 2022, 9 Januari 2023, tanggal 13 Februari 2023, dan 13 Maret 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah .;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Cindar Bumi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kab. Madiun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak segala dalil-dalil yang diajukan penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa menurut data Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Sertipikat Hak Milik No. 30, Ds. Banjarsari, Kec. Madiun merupakan atas nama RORO ASTOETI selaku pemegang Hak;
3. Bawah hingga saat ini Objek Sengketa *a quo* belum terjadi peralihan hak kepada siapapun dan masih atas nama RORO ASTOETI dan tidak dibebani Hak Tanggungan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Turut Tergugat akan melaksanakan Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*, sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku dalam Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010.
5. Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah, diberi tanda P-1.;
2. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama Penggugat, diberi tanda P-2.;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.30 tahun 1982, diberi tanda P=3.;

Menimbang bahwa terhadap fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat, juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. KASLAN, memeberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa pemilik sawah adalah Penggugat.;
 - Bahwa sejak sawah tersebut dibeli oleh Penggugat, saksi yang menggarap sawah tersebut.;
 - Bahwa batas sawah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Saluran Air.;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bu Hariyati.;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air.;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bu Hariyati.;
 - Bahwa letak sawah di Desa Banjarsari, Kec. Madiun, Kab. Madiun.;
 - Bahwa saksi mengerjakan sawah Penggugat sejak tahun 1986 sampai dengan tahun1990.;
 - Bahwa siapa pemilik sawah sebelumnya, saksi tidak mengetahuinya.;



- Bahwa saksi tidak mengetahui jualbeli tanah sawah tersebut.;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah sawah objek sengketa.;
 - Bahwa saat saksi menggarap sawah tersebut, tidak ada seorangpun yang keberatan ataupun protes.;
 - Bahwa sawah yang saksi kerjakan sebanyak 4 (empat) kotak.;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat memiliki surat tanah terhadap objek sengketa.;
 - Terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak.;
2. SUPARNI, memeberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa sawah yang saksi kerjakan terletak di Desa Banjarsari, Kec. Madiun, Kab. Madiun.;
 - Bahwa batas sawah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Saluran Air.;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bu Hariyati.;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air.;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bu Hariyati.;
 - Bahwa setahu saksi, saksi Kaslan mengerjakan sawah sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1995.;
 - Bahwa siapa pemilik sawah sebelumnya, saksi tidak mengetahuinya.;
 - Bahwa saksi sejak kecil berada di Desa Banjarsari, Kec. Madiun, Kab. Madiun .;
 - Bahwa setahu saksi swah yang digarap saksi Kaslan sebanyak 4 (empat) petak dengan 1 (satu) petak sawah ukuran 1400 (seribu empat ratus) meter.;
 - Bahwa saat saksi menggarap sawah tersebut, tidak ada seorangpun yang keberatan ataupun protes.;
 - Bahwa sawah yang saksi kerjakan milik Penggugat.;
 - Bahwa tanah sawah tersebut berasal dari Penggugat membeli.;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli sawah tersebut dari siapa.;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang dimiliki Penggugat.;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah sawah yang Penggugat beli saat itu.;
 - Terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak.;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa :



1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 30 Ds. Banjarsari, Kec. Madiun dengan pemegang hak An. Roro Astuti, diberi tanda T.T.-1.;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1189/1982 Ds. Banjarsari, Kec. Madiun, Kab. Madiun, diberi tanda T.T.-2.;

Menimbang bahwa terhadap fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dan memastikan keadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 18 Desember 1986 sebesar Rp. 1.890.000,- (*Satu Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah*) (Kwitansi Jual Beli Tanah yang di tanda tangani sendiri oleh Tergugat tertanggal 18 Desember 1986) dan terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang dengan Sertifikat Hak Milik No.30 Tahun 1982 dari Tergugat (**Roro ASTOETI**) dan menguasai tanah objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat hingga sekarang, selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama dengan Sertifikat Hak Milik No 30 Tahun 1982 dari Roro ASTOETI (Tergugat) tersebut menjadi atas nama SAMIKUN/PATMO DIHARDJO (Penggugat),. namun karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya (meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat) sementara dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat (Roro ASTOETI) untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, maka Majelis Hakim secara *ex officio* akan mempertimbangkan mengenai formalitas surat gugatan dari Penggugat.;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus



terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur dimana masing-masing bentuk didasarkan pada faktor faktor tertentu antara lain : tidak jelasnya dasar hukum gugatan, *posita* atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelike en bepaalde conclusie*), tidak jelasnya objek sengketa atau kekaburan objek sengketa, *petitum* gugatan tidak jelas dan atau *petitum* tidak rinci, Kontradiksi antara *posita* dengan *petitum*, dimana antara *posita* dengan *petitum* harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim teliti mengenai bukti P-1 berupa kwitansi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, dimana didalam bukti tersebut tertera “pembelian sebidang tanah sawah seluas 6.300 M2 sesuai patok/sertifikat No.7470436 Hak milik no.30”, sedangkan berdasarkan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No.30 tahun 1982 tertera luas “8341 M2” .;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas (vide bukti P-1 dan bukti P-3) maka menurut Majelis Hakim terdapat perbedaan luas antara bukti P-1 dan bukti P-3.;

Menimbang bahwa dikarenakan ada perbedaan luas antara bukti P-1 dan bukti P-3, terhadap selisih luas tanah tersebut tidak diketahui mana yang benar? apakah luas P-1 ataupun luas P-3, ataukah terhadap selisih tersebut ada hak milik orang lain, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.824.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kab. Madiun, pada hari Senin, tanggal 12 Juni 2023, oleh kami, Cindar Bumi, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua , Ahmad Ihsan Amri, S.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Dr. Bayu Adhypratama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun Nomor Pengadilan Negeri Kab. Madiun tanggal 20 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dra. Suryani Rahayuningsih, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga tanpa dihadiri Tergugat.;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Ihsan Amri, S.H

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

Dr. Bayu Adhypratama, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Dra. Suryani Rahayuningsih, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi Putusan	:	Rp10.000,00;
3. Biaya Pemberkasan / ATK	:	Rp60.000,00;
4. Biaya Pendaftaran/PNBP.....	:	Rp30.000,00;
5. Relaa Panggilan/PNBP	:	Rp504.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.200.000,00;
7. Biaya Pemberitahuan PS dan PNBP	:	Rp10.000,00;
8. Sita	:	
Jumlah	:	<u>Rp1.824.000,00</u>

(satu juta delapan ratus dua puluh empat ribu Rupiah)