



PUTUSAN
Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDI KRISTIANTO, bertempat tinggal di Jl. Brigjen Katamso Gang Sitanjung No. 6 Rt. 002/Rw. 003 Pangenrejo, Kabupaten Purworejo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. NAPSIYAH BINTI PAWIRODIKROMO, dahulu bertempat tinggal di Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya namun diyakini masih berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN (BPN) NASIONAL REPUBLIK INDONESIA C.Q. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI KANWIL JAWA TENGAH C.Q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWOREJO, berkedudukan di Jalan Kesatrian Nomor 1, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Suwitri Iriyanto, S.H., M.H. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tukiran, A.Ptnh, M.M., Tugijono, S.Si.T, dan Samsuhadi, A.Ptnh., Para Aparatur Sipil Negara, beralamat di Jalan Kesatrian Nomor 1, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

3. KEMENTERIAN HUKUM DAN HAM REPUBLIK INDONESIA C.Q. KANTOR WILAYAH HUKUM DAN HAM JAWA TENGAH C.Q. KEPALA KANTOR BALAI HARTA PENINGGALAN (BHP) SEMARANG, berkedudukan di

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Jalan Hanoman Raya No. 25, Krapyak, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, yang diwakili oleh Hendra Andy Satya Gurning, S.H., M.H. Ketua Balai Harta Peninggalan Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hardhini Ambarwati, S.H., M.H., Bernardo Da Cruz, S.H., Amien Fajar Ocham, S.H., M.M., Dendy Lesmana Ellion, S.H., M.Si., Bifa Misnu Pradipta Adya, S.H., dan Arif Syarifudin, S.H. Para Aparatur Sipil Negara pada Balai Harta Peninggalan Semarang, beralamat di Jalan Hanoman No. 25 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : W13.AHU.AHU1.UM.01.01-233 tanggal 5 November 2020 jo Surat Kuasa Khusus Nomor : W13.AHU.AHU1.UM.01.01-59 tanggal 10 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

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 27 April 2020 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik (*e-Court*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 5 Mei 2020 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu pernah hidup seorang laki-laki yang bernama PAULUS SUJADI, yang semasa hidupnya telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama SUDJIJAH;
2. Bahwa dari pernikahan antara PAULUS SUJADI dengan SUDJIJAH tersebut dikaruniai 4 (empat) orang anak, yang masing-masing bernama:
 - 2.1. ROBERTUS SUSILO HADI, yang lahir di Purworejo, pada tanggal 21 Januari 1975, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 19109/Dsp/XII/1992;
 - 2.2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, yang lahir di Purworejo, pada tanggal 6 Januari 1977, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 19108/Dsp/XII/1992;
 - 2.3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI, yang lahir di Purworejo, pada tanggal 24 Februari 1983, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 19107/Dsp/XII/1992;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



- 2.4. ANDI KRISTIANTO, yang lahir di Purworejo, pada tanggal 3 Mei 1984, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran Nomor 19106/Dsp/XII/1992;
3. Bahwa PAULUS SUJADI telah meninggal dunia pada tanggal 19 April 2015, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor: 3306-KM-28092018-0008 tanggal 28 September 2018 dan istrinya yang bernama SUDJIJAH juga telah meninggal dunia pada tanggal 19 September 2018, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor: 3306-KM-28092018-0009 tanggal 2 Oktober 2018;
 4. Bahwa semasa hidupnya, PAULUS SUJADI pernah membeli sebidang tanah dari seorang yang bernama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, yang mana tanah tersebut telah memiliki Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, sebagaimana Surat Bukti Pembayaran tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN;
 5. Bahwa setelah dilakukan jual beli atas tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, belum pernah dilakukan balik nama menjadi atas nama Pembeli (PAULUS SUJADI);
 6. Bahwa saat ini tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo tersebut beserta dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dikuasai oleh anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI;
 7. Bahwa sejak sekitar tahun 1991 keberadaan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tidak diketahui lagi, namun terakhir kali bertempat tinggal di Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dan tidak pula diketahui siapa ahli warisnya serta tidak dapat dibuktikan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut telah meninggal dunia atau belum;
 8. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, saat ini adalah atas nama SUYADI (PAULUS SUJADI);

9. Bahwa anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI sebagaimana tercantum dalam posita nomor 2 (dua) tersebut diatas, saat ini akan mengajukan balik nama atas tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purworejo;
10. Bahwa gugatan ini diajukan oleh ANDI KRISTIANTO (Penggugat) sebagai salah satu anak kandung atau ahli waris dari PAULUS SUJADI sebagaimana Surat Kuasa Ahli Waris dari PAULUS SUJADI tertanggal 1 Mei 2019, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 439/K.SIP/1968 tanggal 8 Januari 1969, yang kaidah dasarnya menyatakan "*tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris*";
11. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purworejo mensyaratkan Penetapan/Putusan Pengadilan Negeri sebagai salah satu syarat untuk dapat dilakukannya balik nama atas Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sedangkan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) yang merupakan Penjual dari tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya serta tidak diketahui ahli warisnya, sedangkan PAULUS SUJADI (yang merupakan Pembeli dari tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo) telah meninggal dunia, maka Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari PAULUS SUJADI memohon kepada Pengadilan Negeri Purworejo c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, untuk menyatakan sah terhadap jual beli tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, yang dahulu dilakukan oleh NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) dengan PAULUS SUJADI (orangtua Penggugat);

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dari alasan tersebut, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah atas Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo pada Pengadilan Negeri Purworejo untuk mendapatkan kepastian hukum.

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Purworejo c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) pada tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO;
3. Menyatakan tanah dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo adalah milik ahli waris dari PAULUS SUJADI, yang terdiri dari: 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO (Penggugat);
4. Mengizinkan kepada ANDI KRISTIANTO (Penggugat) selaku salah satu ahli waris dari PAULUS SUJADI untuk mengurus permohonan balik nama terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo;
5. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
6. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

SUBSIDER:

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri di persidangan, Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 Mei 2020, tanggal 23 Juni 2020 dan tanggal 28 Juli 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dan para Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa panggilan sidang/relas panggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purworejo telah memenuhi ketentuan Pasal 390 ayat (3) HIR, yang mengatur tata cara penyampaian pemanggilan kepada Tergugat yang tempat tinggalnya tidak diketahui, dengan demikian panggilan-panggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purworejo adalah sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Diah Ayu Marti Astuti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Purworejo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2020, 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 para Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

DALAM PERKARA

Dalam Posita Nomor 11 menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo (Turut Tergugat I) mensyaratkan Penetapan / Putusan Pengadilan Negeri untuk dapat mensyahkan jual beli tanah Hak Milik Nomor 03160 atas nama NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo yang dahulu dilakukan oleh NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) dengan PAULUS SUJADI (Orang TuaPenggugat).

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam hal peralihan hak karena jual beli tanah (sebagaimana tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03160 Kelurahan Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo dari NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) kepada PAULUS SUJADI (Orang Tua Penggugat) diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Adapun syarat-syarat untuk dapat mendaftarkan peralihan hak karena jual beli adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hokum;
5. Sertipikat asli;
6. Akta Jual Beli dari PPAT;
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

Bahwa Akta Jual Beli bisa diterbitkan apabila para Pihak (penjual dan pembeli) hadir dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 yang berbunyi: bahwa Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 94 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. Peralihan Hak Tanggungan;
 - f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. **Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;**
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Bahwa apabila peralihan hak melalui jual beli tidak bisa di daftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo (Turut Tergugat I) karena tidak diketahuinya alamat penjual maka Berdasarkan Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tersebut didaftar melalui proses perubahan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo (Turut Tergugat I) yang di dasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Purworejo yang mengesahkan terjadinya jual beli tanah Hak Milik Nomor 03160 Kelurahan Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo dari NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) kepada PAULUS SUJADI (Orang Tua Penggugat).

Pendaftaran perubahan data tersebut harus sesuai dengan ketentuan Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 berbunyi:

- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
 - b. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. Identitas pemohon.
- (3) Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Bahwa berdasarkan peraturan-peraturan sebagaimana tersebut di atas, syarat-syarat untuk mendaftarkan perubahan data karena Putusan Pengadilan untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 03160 Kelurahan Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo adalah sebagai berikut:

1. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 03160 Kelurahan Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo;
3. Identitas pemohon berupa KTP dan KK.

PETITUM:

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perkenankan kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat menerima Jawaban Turut Tergugat I dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat I;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



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

B. JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

1. Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa *"Bila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa untuk mewakilinya dalam urusan-urusan dan kepentingan-kepentingannya, atau untuk mengatur pengelolaannya mengenai hal itu, ataupun bila kuasa yang diberikannya tidak berlaku lagi, sedangkan keadaan sangat memerlukan mengatur pengelolaan itu seluruhnya atau sebagian, atau untuk mengusahakan wakil baginya, maka atas permohonan pihak-pihak yang berkepentingan atau atas tuntutan Kejaksaan, Pengadilan Negeri di tempat tinggal orang yang dalam keadaan tidak hadir itu harus memerintahkan Balai Harta Peninggalan untuk mengelola barang-barang dan kepentingan-kepentingan orang itu seluruhnya atau sebagian, membela hak-haknya, dan bertindak sebagai wakilnya."*

Bahwa berdasarkan Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun di luar Indonesia serta tidak dapat dibuktikan bahwa ia telah meninggal dunia tanpa menunjukkan kuasanya, maka untuk mengurus harta kekayaan dan kepentingannya tersebut harus didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa seseorang tersebut dalam keadaan tidak hadir, melalui penetapan yang diajukan permohonannya oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Syarat yang cukup penting bahwa si tidak hadir harus meninggalkan tempat kediamannya dan tidak diketahui keberadaannya setelah jangka waktu yang lama atau lebih dari 10 tahun.

2. Balai Harta Peninggalan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya ditunjuk sebagai pengelola harta kekayaan berupa rumah atau tanah yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir dengan Penetapan Pengadilan Negeri. Bangunan atau tanah yang dikelola oleh Balai Harta Peninggalan tersebut pada umumnya dimohonkan untuk dibeli oleh para penghuninya atau oleh mereka yang menguasai melalui Balai Harta Peninggalan (Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Nomor 27 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan).

Berkaitan dengan hal tersebut, dengan adanya penetapan ketidakhadiran maka Balai Harta Peninggalan Semarang yang berhak melakukan pengurusan sampai dengan penjualan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir.

3. Balai Harta Peninggalan dalam melakukan pengurusan dan pengelolaan serta penjualan harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir mengacu pada Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan.

Tahapan-tahapan dalam melakukan penjualan harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir yang diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 antara lain:

- a. Pada Pasal 2A ayat (1) menjelaskan bahwa penjualan harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir dilakukan pengajuan izin pelaksanaan penjualan kepada Menteri melalui Balai Harta Peninggalan setelah dilakukan pemanggilan kepada para ahli waris dan/atau yang berkepentingan atas harta tak terurus, sedangkan pada ayat (2) menjelaskan bahwa pengajuan izin pelaksanaan penjualan dapat dilaksanakan paling singkat 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal pengumuman harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir oleh Balai Harta Peninggalan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan 2 (dua) surat kabar;
- b. Pada Pasal 3 menyebutkan bahwa "Balai Harta Peninggalan, sebelum mengajukan permohonan ijin pelaksanaan penjualan terlebih dahulu wajib melakukan pemeriksaan mengenai kebenaran formal



dan material atas harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir ...”;

- c. Pada Pasal 4 menyebutkan bahwa “permohonan izin pelaksanaan penjualan harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir wajib melampirkan dokumen sebagai berikut:
 - i. fotokopi penetapan pengadilan negeri yang dilegalisir oleh pengadilan;
 - ii. fotokopi berita acara pencatatan harta yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan;
 - iii. fotokopi surat pemberitahuan kepada Kejaksaan Negeri yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan;
 - iv. fotokopi surat pemberitahuan kepada Badan Pemeriksaan Keuangan yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan;
 - v. fotokopi pengumuman ketidakhadiran dalam Berita Negara Republik Indonesia dan surat kabar yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan;
 - vi. fotokopi surat keterangan tidak ada keberatan yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri;
 - vii. fotokopi surat bukti sebagai penghuni yang sah atau surat keterangan penghunian dari kelurahan setempat untuk tanah dan/atau bangunan, yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - viii. fotokopi perjanjian sewa menyewa antara Balai Harta Peninggalan dengan penghuni yang sah yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan;
 - ix. fotokopi tanda bukti pembayaran sewa menyewa yang sah yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan; dan
 - x. fotokopi surat permohonan untuk membeli dari penghuni yang sah yang dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan.
- d. Pada Pasal 7 menjelaskan bahwa Direktur Jenderal membentuk tim bersama dengan Inspektorat Jenderal untuk melakukan pemeriksaan setempat;
- e. Pada Pasal 8 menjelaskan bahwa apabila hasil dari pemeriksaan yang dimaksud pada Pasal 7 menyatakan persyaratan permohonan sudah lengkap, maka Balai Harta Peninggalan mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk mendapatkan



- penetapan izin menjual sekaligus mengusulkan penunjukan panitia penaksir;
- f. Pada Pasal 11 menjelaskan bahwa dalam hal Direktur Jenderal menilai harga yang ditentukan oleh panitia penaksir adalah wajar, maka Direktur Jenderal memberikan izin pelaksanaan penjualan;
4. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2020 melalui Penetapan Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN.Pwr atas permohonan Saudara Andi Kristianto yang merupakan Penggugat pada perkara ini, telah ditetapkan suatu penetapan oleh Hakim tunggal Samsumar Hidayat, S.H. yang menetapkan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
 - 2) Menetapkan bahwa orang yang bernama NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO adalah sebagai orang yang tidak hadir (*afwezigheid*);
 - 3) Memerintahkan kepada Pejabat Balai Harta Peninggalan di Semarang untuk mengurus harta kekayaan serta peninggalan NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO berupa sebidang tanah yang dimaksud di dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 3160 atas nama NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO;
 - 4) ... dst;
5. Bahwa dalam rangka menindaklanjuti Penetapan Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN.Pwr tersebut, pada tanggal 22 Juli 2019 oleh Saudari Ety Nuryani Mantin, S.H., M.H., Anggota Teknis Hukum pada Balai Harta Peninggalan Semarang telah meminta keterangan terhadap saudara Penggugat yang telah dituangkan dalam Berita Acara Penghadapan yang pada intinya atas tanah sebagaimana dimaksud, telah ditugaskan saudara Penggugat untuk menjadi perwakilan ahli waris dalam rangka pengurusan balik nama tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3160 yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Juli 2019 pula, Balai Harta Peninggalan Semarang juga telah melakukan pencatatan harta peninggalan orang tidak hadir atas nama NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO berupa sebidang tanah SHM Nomor 3160 terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo, dengan luas kurang lebih 522 M2 tertulis atas nama NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO yang telah dituangkan dalam Berita Acara Pencatatan Harta Peninggalan/Kekayaan;

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



7. Bahwa berdasarkan poin 1-6 tersebut di atas, maka Balai Harta Peninggalan Semarang telah bertindak sebagai pengelola harta dari NAPSIYAH binti PAWIRODIKROMO selaku orang yang tidak hadir yakni berupa sebidang tanah SHM Nomor 3160 terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo, dengan luas kurang lebih 522 M2;
8. Bahwa untuk memastikan agar pelaksanaan pengelolaan harta orang tidak hadir terbebas dari permasalahan dikemudian hari, Balai Harta Peninggalan Semarang mengajukan Permohonan Keterangan Tidak Ada Keberatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Purworejo melalui surat dengan Nomor: W13.AHU.AHU.2.AH.06-08-275/II tanggal 6 September 2019;
9. Bahwa atas surat sebagaimana dimaksud pada poin 8, Ketua Pengadilan Negeri Purworejo melalui Surat Nomor: W.12.U.14/1308/Pdt.01.1/10/2019 tanggal 8 Oktober 2019 menyatakan bahwa atas Penetapan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN.Pwr tanggal 15 Mei 2020 tidak ada keberatan;
10. Bahwa atas dasar hal tersebut pada poin 9, maka Balai Harta Peninggalan Semarang tetap melanjutkan pengelolaan terhadap sebidang tanah SHM Nomor Nomor 3160 terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo, dengan luas kurang lebih 522 M2 sebagai pengelola harta orang tidak hadir atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor: 16/Pdt.P/2019/PN.Pwr tanggal 15 Mei 2020;
11. Bahwa Balai Harta Peninggalan Semarang tidak dapat mengesahkan jual beli tanah SHM Nomor 3160, terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo, dengan luas kurang lebih 522 M2 antara NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dengan Almarhum PAULUS SUJADI dan/atau mewakili NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO untuk melakukan proses balik nama tanah SHM Nomor 3160, terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Kabupaten Purworejo, dengan luas kurang lebih 522 M2 dengan Penggugat. Hal tersebut dikarenakan Balai Harta Peninggalan Semarang hanya bertindak sebagai pengelola harta orang tidak hadir atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang tunduk terhadap prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manusia RI Nomor : M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan Yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir Dan Harta Peninggalan Yang Tidak Terurus Yang Berada Dalam Pengurusan Dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan, kecuali ditentukan sebaliknya oleh Putusan atau Penetapan Hakim.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*). Terima Kasih.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban para Turut Tergugat tersebut telah mengajukan Replik pada tanggal 28 September 2020, dan Turut Tergugat II terhadap Replik Penggugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 1 Oktober 2020, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan bukti surat-surat, berupa fotokopi telah dibubuhi materai cukup sebagaimana ketentuan Undang-Undang RI No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO; (*sesuai dengan aslinya*)
2. Bukti P-2 : Fotocopy Akte Perkawinan No. 65/1974 antara PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH; (*sesuai dengan aslinya*)
3. Bukti P-3 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) tertanggal 2 Januari 2020; (*sesuai dengan aslinya*)
4. Bukti P-4 : Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0009 atas nama SUDJIJAH; (*sesuai dengan aslinya*)
5. Bukti P-5 : Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0008 atas nama PAULUS SUJADI; (*sesuai dengan aslinya*)
6. Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 18 Maret 1991; (*sesuai dengan aslinya*)

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr

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

7. Bukti P-7 : Fotocopy Surat Bukti Pembayaran tertanggal 19 Maret 1991; *(sesuai dengan aslinya)*
8. Bukti P-8 : Fotocopy Kutipan Akta kelahiran Nomor : 19106/Dsp/XII/1992 atas nama ANDI KRISTIANTO; *(sesuai dengan aslinya)*
9. Bukti P-9 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19107/Dsp/XII/1992 atas nama ASTI TRI FEBRIHAPSARI; *(sesuai dengan aslinya)*
10. Bukti P-10 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19108/Dsp/XII/1992 atas nama SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA; *(sesuai dengan aslinya)*
11. Bukti P-11 : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Nomor : STPLK/3663/X/2020/JATENG/RES PWR/SEK PWR tertanggal 8 Oktober 2020; *(sesuai dengan aslinya)*
12. Bukti P-12 : Fotocopy Surat Kelahiran atas nama SUSILO HADI; *(sesuai dengan aslinya)*
13. Bukti P-13 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 0057 atas nama Kepala Keluarga PAULUS SUJADI; *(sesuai dengan aslinya)*
14. Bukti P-14 : Fotocopy Surat Pernyataan dari Keluarga NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tertanggal 8 Oktober 2020; *(sesuai dengan aslinya)*
15. Bukti P-15 : Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 7 Oktober 2020; *(sesuai dengan aslinya)*
16. Bukti P-16 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3306060305840003 atas nama ANDI KRISTIANTO; *(sesuai dengan aslinya)*
17. Bukti P-17 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 145.2/218/2020 atas nama ANDI KRISTIANTO; *(sesuai dengan aslinya)*

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-17 tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan ternyata telah sesuai, serta telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata¹, bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

¹ Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan.



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi-saksi, yaitu :

1. **Saksi SUKOTO**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi SUKOTO dalam perkara ini akan memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi SUKOTO kenal dengan Penggugat;
- Bahwa yang melakukan jual beli tanah adalah Ibu NAPSIYAH sebagai penjual dan Bapak SUYADI sebagai pembeli;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Bapak SUYADI;
- Bahwa Bapak SUYADI mempunyai 4 (empat) orang anak;
- Bahwa Saksi SUKOTO mengetahui jual beli tanah antara Ibu NAPSIYAH dan Bapak SUYADI karena Saksi SUKOTO yang menjadi perantara jual beli tanah tersebut yang berlokasi di Siligundi, Kelurahan Pangenjuru Tengah;
- Bahwa Saksi SUKOTO mengetahui letak tanah tersebut yaitu berada di depan rumah Saksi SUKOTO;
- Bahwa Saksi SUKOTO sudah tidak ingat pada tahun berapa terjadi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi SUKOTO disuruh oleh Ibu NAPSIYAH (Tergugat) untuk menjual/mencari pembeli dengan kata lain sebagai kuasa untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dijual seharga Rp2.000.000,00,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa setelah tanah tersebut terjual, lalu Ibu NAPSIYAH (Tergugat) pergi ke Riau, dan sekarang tidak tahu lagi;
- Bahwa Saksi SUKOTO adalah penerima kuasa untuk menjual tanah sebagaimana bukti P-6;
- Bahwa bukti P-7 adalah bukti pembayaran tanah;
- Bahwa Saksi SUKOTO mengetahui pada saat pembayaran tanah tersebut, karena Saksi SUKOTO sebagai saksinya;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di lokasi tanah itu;
- Bahwa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bapak SUYADI (ayah dari Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) berubah menjadi nama Bapak SUYADI semenjak dibeli oleh Bapak SUYADI;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijual kepada Bapak SUYADI tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi SUKOTO belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Ibu NAPSIYAH pergi sejak seminggu setelah pembayaran tanahnya dan hingga sekarang tidak pernah kembali;
- Bahwa Bapak SUYADI dan Istrinya sudah meninggal semua;
- Bahwa ukuran tanah tersebut sekira 30 m x 20 m namun tepatnya tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Selatan : Rumah Budiman;
 - Sebelah Timur : Rumah Pak Bambang;
 - Sebelah Barat : Rumah Bu Yatik;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah anaknya Pak SUYADI;
- Bahwa tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada bangunannya;

2. **Saksi WIJI LESTARI**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi WIJI LESTARI dalam perkara ini akan memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI kenal dengan Ibu NAPSIYAH karena ia adalah bulek (adik dari ibu);
- Bahwa yang melakukan jual beli tanah adalah Ibu NAPSIYAH sebagai penjual dan Bapak SUYADI sebagai pembeli;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Bapak SUYADI;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI tidak mengetahui berapa anak dari Bapak SUYADI;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI mengetahui letak tanah tersebut di Pangen Trukan Rt. 1 Rw. 4 Pangenjurutengah, Purworejo;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI sudah tidak ingat pada tahun berapa terjadi jual beli tanah tersebut;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tempat tinggal Saksi WIJI LESTARI dekat dengan tanah tersebut yaitu berada disebelah barat tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dijual seharga Rp2.000.000,00,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa setelah tanah tersebut terjual, lalu Ibu NAPSIYAH (Tergugat) pergi ke Riau, dan sekarang tidak tahu lagi;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI tidak mengetahui mengenai kuasa untuk menjual tanah sebagaimana bukti P-6;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI tidak mengetahui mengenai bukti P-7 sebagai bukti pembayaran tanah;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI mengetahui pada saat pembayaran tanah tersebut, karena Saksi WIJI LESTARI sebagai saksi;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di lokasi tanah itu;
- Bahwa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bapak SUYADI (ayah dari Penggugat);
- Bahwa nama yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) berubah menjadi nama Bapak SUYADI semenjak dibeli oleh Bapak SUYADI;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijual kepada Bapak SUYADI tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi WIJI LESTARI sertifikat tanah tersebut atas nama SUPARTI;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI sudah pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Ibu NAPSIYAH pergi sejak seminggu setelah pembayaran tanahnya dan hingga sekarang tidak pernah kembali;
- Bahwa Bapak SUYADI dan Istrinya sudah meninggal semua;
- Bahwa Saksi WIJI LESTARI tidak mengetahui ukuran tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Selatan : Rumah Budiman;
 - Sebelah Timur : Rumah Pak Bambang;
 - Sebelah Barat : Rumah Bu Yatik;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah anaknya Pak SUYADI;
- Bahwa tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada bangunannya;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi telah dibubuhi materai cukup sebagaimana ketentuan Undang-Undang RI No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti TT.I-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO; *(sesuai dengan aslinya)*

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT.I-1 tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan ternyata telah sesuai, serta telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata², bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi telah dibubuhi materai cukup sebagaimana ketentuan Undang-Undang RI No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya sebagai berikut:

1. Bukti TT.II-1 : Fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor : 16/Pdt.P/2019/PN Pwr, tanggal 15 Mei 2020 atas nama Pemohon Andi Kristanto; *(sesuai dengan salinannya)*
2. Bukti TT.II-2: Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO; *(fotocopy dari fotocopy)*
3. Bukti TT.II-3: Fotocopy Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang Tidak Terurus yang Berada Dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan; *(sesuai dengan aslinya)*

² Ibid. Halaman 16



4. Bukti TT.II-4: Fotocopy Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor 27 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang Tidak Terurus yang Berada Dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan; *(sesuai dengan aslinya)*
5. Bukti TT.II-5: Fotocopy Standar Operasional Prosedur Pelayanan Pengurusan Harta Kekayaan Orang Lain Yang Tidak Hadir Nomor 0001/SOP-BHP/AHU/2014 tanggal 20 Januari 2014; *(fotocopy dari fotocopy)*

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan bukti TT.II-5 tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli, salinan atau fotocopy) dan ternyata telah sesuai, serta telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata³, bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis, kecuali alat bukti TT.II-2 dan TT.II-5 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil gugatannya, serta terhadap alat bukti surat yang berupa fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara *a quo*, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 17 November 2020, sedangkan Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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;

³ Ibid. Halaman 16



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 adalah sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya adalah:

- Bahwa semasa hidupnya, PAULUS SUJADI pernah membeli sebidang tanah dari seorang yang bernama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, yang mana tanah tersebut telah memiliki Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, sebagaimana Surat Bukti Pembayaran tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli atas tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, belum pernah dilakukan balik nama menjadi atas nama Pembeli (PAULUS SUJADI);
- Bahwa saat ini tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo tersebut beserta dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dikuasai oleh anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI;
- Bahwa sejak sekitar tahun 1991 keberadaan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tidak diketahui lagi, namun terakhir kali bertempat tinggal di Pangenjurutengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dan tidak pula diketahui siapa ahli warisnya serta tidak dapat dibuktikan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut telah meninggal dunia atau belum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purworejo mensyaratkan Penetapan/Putusan Pengadilan Negeri sebagai salah satu syarat untuk dapat dilakukannya balik nama atas Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sedangkan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) yang merupakan Penjual dari tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya serta tidak diketahui ahli warisnya, sedangkan PAULUS SUJADI (yang merupakan Pembeli dari tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo) telah meninggal dunia, maka Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari PAULUS SUJADI memohon kepada Pengadilan Negeri Purworejo c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, untuk menyatakan sah terhadap jual beli tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, yang dahulu dilakukan oleh NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) dengan PAULUS SUJADI (orangtua Penggugat);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya peristiwa dimana orang tua Penggugat yaitu PAULUS SUJADI pernah membeli sebidang tanah dari seorang yang bernama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, yang mana tanah tersebut telah memiliki Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, sebagaimana Surat Bukti Pembayaran tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN, namun setelah dilakukan jual beli atas tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, belum pernah dilakukan balik nama menjadi atas nama Pembeli (PAULUS SUJADI). Hingga akhirnya PAULUS SUJADI telah meninggal dunia pada tanggal 19 April 2015, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor: 3306-KM-28092018-0008 tanggal 28 September 2018 dan istrinya yang bernama SUDJIJAH juga telah meninggal dunia pada tanggal 19 September 2018, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor: 3306-KM-28092018-0009 tanggal 2 Oktober 2018. Dimana sejak sekitar tahun 1991 keberadaan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tidak diketahui lagi,

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



namun terakhir kali bertempat tinggal di Pangenjurtengah, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dan tidak pula diketahui siapa ahli warisnya serta tidak dapat dibuktikan saudari NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut telah meninggal dunia atau belum. Faktanya pada saat ini tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurtengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo tersebut beserta dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dikuasai oleh anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI. Sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purworejo mensyaratkan Penetapan/Putusan Pengadilan Negeri sebagai salah satu syarat untuk dapat dilakukannya balik nama atas Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurtengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR⁴ Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap segala tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam petitum gugatan tersebut, maka berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR menyatakan "Hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan". Maka atas setiap petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan membuktikan satu per satu bagian petitum gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa untuk menyatakan mengabulkan suatu gugatan haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu pokok sengketa gugatannya, yaitu apakah jual beli yang dilakukan oleh PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO telah sah menurut hukum, maka dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum angka 2 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah jual beli antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) pada tanggal 19 Maret 1991

⁴ Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO. Terhadap petitum angka 2 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut apakah jual beli antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) pada tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO adalah sah menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dulu apakah Penggugat mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat berupa Bukti P-2 : Fotocopy Akte Perkawinan No. 65/1974 antara PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH, Bukti P-4 : Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0009 atas nama SUDJIJAH, Bukti P-5 : Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0008 atas nama PAULUS SUJADI, Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 18 Maret 1991, Bukti P-8 : Fotocopy Kutipan Akta kelahiran Nomor : 19106/Dsp/XII/1992 atas nama ANDI KRISTIANTO, Bukti P-9 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19107/Dsp/XII/1992 atas nama ASTI TRI FEBRIHAPSARI, Bukti P-10 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19108/Dsp/XII/1992 atas nama SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, Bukti P-11 : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Nomor : STPLK/3663/X/2020/JATENG/RES PWR/SEK PWR tertanggal 8 Oktober 2020, atas nama ROBERTUS SUSILO HADI, Bukti P-12 : Fotocopy Surat Kelahiran atas nama SUSILO HADI, Bukti P-13 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 0057 atas nama Kepala Keluarga PAULUS SUJADI, Bukti P-15 : Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 7 Oktober 2020, Bukti P-16 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3306060305840003 atas nama ANDI KRISTIANTO dan Bukti P-17 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 145.2/218/2020 atas nama ANDI KRISTIANTO, serta keterangan Saksi SUKOTO dan Saksi WIJI LESTARI diperoleh fakta bahwa Penggugat (ANDI KRISTIANTO), ROBERTUS SUSILO HADI, SUSILOWATI RUDIYANTI. S, dan ASTI TRI FEBRI HAPSARI adalah anak keturunan (ahli

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



waris) dari pasangan PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH, kemudian berdasarkan Bukti P-15 : Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 7 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh seluruh anak keturunan (ahli waris) dari pasangan PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH memberikan kuasa kepada ANDI KRISTIANTO untuk mengajukan gugatan bertindak mewakili dan atas nama seluruh anak keturunan (ahli waris) dari pasangan PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH, maka dengan demikian Penggugat mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terkait peristiwa PAULUS SUJADI yang membeli sebidang tanah dari seseorang yang bernama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, dengan lokasi tanah terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, yang mana tanah tersebut telah memiliki Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, sebagaimana Surat Bukti Pembayaran tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO (saksi jual beli tersebut juga menjadi saksi di persidangan) dan KROMO RUSMAN, sedangkan setelah dilakukan jual beli atas tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, belum pernah dilakukan balik nama menjadi atas nama Pembeli (PAULUS SUJADI), sedangkan saat ini tanah yang dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo tersebut beserta dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dikuasai oleh anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI, dimana anak-anak/ahli waris dari PAULUS SUJADI terhadap tanah tersebut telah melaksanakan kewajibannya dengan dibuktikan pembayaran lunas atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO tersebut, saat ini adalah atas nama SUYADI (PAULUS SUJADI);

Menimbang, bahwa terkait dengan pengertian jual beli, berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Menimbang, bahwa terkait syarat sahnya suatu persetujuan, berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa berdasarkan bukti surat-surat berupa Bukti P-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, Bukti P-3 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) tertanggal 2 Januari 2020, Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 18 Maret 1991 dan Bukti P-7 : Fotocopy Surat Bukti Pembayaran tertanggal 19 Maret 1991, serta keterangan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat diantaranya Saksi SUKOTO yang merupakan saksi hidup yang menyaksikan pembayaran jual beli tanah tersebut (sebagaimana nama dan tanda tangannya termuat dalam Bukti P-7), dimana pada saat transaksi jual beli tanah tersebut disaksikan oleh SUKOTO dan KROMO RUSMAN, pembayarannya dilakukan secara kontan dan tunai. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 665 K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980 yang kaidahnya:

“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 607 K/Sip/1983 tanggal 25 Mei 1980 yang kaidahnya:

“Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12-10-1981 tersebut adalah sah dengan demikian kedua belah pihak harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat.”

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 18 Maret 1991 dan Bukti P-7 : Fotocopy Surat Bukti Pembayaran tertanggal 19 Maret 1991, serta keterangan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat diantaranya Saksi SUKOTO yang merupakan saksi hidup yang menyaksikan pembayaran jual beli tanah tersebut (sebagaimana nama dan tanda tangannya termuat dalam Bukti P-7), jual beli antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO atas sebidang tanah dengan lokasi tanah terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, yang mana tanah tersebut telah memiliki Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO dihadapan 2 (dua) orang saksi dengan

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



diketahui atau disaksikan oleh Perangkat Desa setempat dan uang pembayarannya telah diterima oleh NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) pada 19 Maret 1991 haruslah dinyatakan sah dan disertai dengan proses balik nama atas kepemilikan tanah tersebut kepada ahli waris dari PAULUS SUJADI. Hal tersebut sejalan dengan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014, disebutkan dua kriteria dalam melakukan jual beli yaitu melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan (salah satunya pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat) dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau, tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau dan terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan tanah dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjuritengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo adalah milik ahli waris dari PAULUS SUJADI, yang terdiri dari: 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO (Penggugat). Terhadap petitum angka 3 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat berupa Bukti P-1 : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 3160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, Bukti P-2 : Fotocopy Akte Perkawinan No. 65/1974 antara PAULUS SUJADI dan SUDJIJAH, Bukti P-3 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) tertanggal 2 Januari 2020, Bukti P-4 : Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0009 atas nama SUDJIJAH, Bukti P-5 :

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3306-KM-28092018-0008 atas nama PAULUS SUJADI, Bukti P-6 : Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 18 Maret 1991, Bukti P-7 : Fotocopy Surat Bukti Pembayaran tertanggal 19 Maret 1991, Bukti P-8 : Fotocopy Kutipan Akta kelahiran Nomor : 19106/Dsp/XII/1992 atas nama ANDI KRISTIANTO, Bukti P-9 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19107/Dsp/XII/1992 atas nama ASTI TRI FEBRIHAPSARI, Bukti P-10 : Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 19108/Dsp/XII/1992 atas nama SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, Bukti P-11 : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Nomor : STPLK/3663/X/2020/JATENG/RES PWR/SEK PWR tertanggal 8 Oktober 2020, Bukti P-12 : Fotocopy Surat Kelahiran atas nama SUSILO HADI, Bukti P-13 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 0057 atas nama Kepala Keluarga PAULUS SUJADI, Bukti P-15 : Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 7 Oktober 2020, Bukti P-16 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3306060305840003 atas nama ANDI KRISTIANTO, dan Bukti P-17 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 145.2/218/2020 atas nama ANDI KRISTIANTO, serta keterangan dari Saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena jual beli antara PAULUS SUJADI (orang tua dari 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO) dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO telah dinyatakan sah dan saat ini PAULUS SUJADI (telah meninggal pada 19 April 2015) dan SUDJIJAH (telah meninggal pada 19 September 2018), maka sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO haruslah dinyatakan milik dari ahli waris dari almarhum PAULUS SUJADI dan almarhumah SUDJIJAH, yaitu 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO, maka dengan demikian petitum angka 3 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengizinkan kepada ANDI KRISTIANTO (Penggugat) selaku salah satu ahli waris dari PAULUS SUJADI untuk mengurus permohonan balik nama terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo. Terhadap petitum angka 4 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dikabulkannya petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat, dimana jual beli yang dilakukan oleh PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO terhadap sebidang objek tanah sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO telah dinyatakan sah, serta status kepemilikan sebidang tanah tersebut merupakan milik dari ahli waris almarhum PAULUS SUJADI dan almarhumah SUDJIJAH, yaitu 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 607 K/Sip/1983 tanggal 25 Mei 1980 sebagai tindak lanjut atas jual beli tanah antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada tanggal 19 Maret 1991 yang telah dinyatakan sah, maka demi kepastian hukum terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 yang saat ini masih atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO, maka Majelis Hakim mengizinkan kepada Penggugat selaku ahli waris sekaligus kuasa dari ahli waris almarhum PAULUS SUJADI dan almarhumah SUDJIJAH, yaitu 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO untuk mengurus proses permohonan balik nama terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo, maka dengan demikian petitum angka 4 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 1, yaitu mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka kepada para Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr



MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara PAULUS SUJADI dengan NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO (Tergugat) pada tanggal 19 Maret 1991 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama SUKOTO dan KROMO RUSMAN atas tanah yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, sebagaimana Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO;
3. Menyatakan tanah dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO yang terletak di Kelurahan Pangenjurutengah Rt. 001 Rw. 004, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo adalah milik ahli waris dari PAULUS SUJADI, yang terdiri dari: 1. ROBERTUS SUSILO HADI, 2. SUSILOWATI RUDIYANTI ANGELINA, 3. ASTI TRI FEBRIHAPSARI dan 4. ANDI KRISTIANTO (Penggugat);
4. Mengizinkan kepada ANDI KRISTIANTO (Penggugat) selaku salah satu ahli waris dari PAULUS SUJADI untuk mengurus permohonan balik nama terhadap Buku Tanah Hak Milik Nomor: 11.26.06.13.1.03160 atas nama NAPSIYAH Binti PAWIRODIKROMO pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo;
5. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.254.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020, oleh kami, Samsumar Hidayat, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, I Gusti Putu Yatriani, S.H. dan Satyorini Wulandari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pwr tanggal 5 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Christiana ML, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, kuasa para Turut Tergugat dan tanpa dihadiri Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I GUSTI PUTU YASTRIANI, S.H.

SAMSUMAR HIDAYAT, S.H., M.H.

SETYORINI WULANDARI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

CHRISTIANA ML, S.H.

Perincian biaya :

1. Proses	Rp 50.000,00;
2. Penggandaan	Rp 14.000,00;
3. Panggilan	Rp 1.104.000,00;
4. PNB	Rp 80.000,00;
5. Materai	Rp 6.000,00;
Jumlah	Rp 1.254.000,00;

(satu juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah).

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)