



**PUTUSAN**

**Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**WARSINI**, bertempat tinggal di Dukuh Jayengranan RT.001 RW.001 Desa Kranggan Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aries Nugroho, S.H., Advokat yang berkantor di "Aries Nugroho, S.H., Dkk" beralamat di Desa Jenangan RT.002 RW.001 Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 179/HK/SK.Pdt/10/2021/PN Png tanggal 21 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

**MUJI**, bertempat tinggal di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**NURHADI UTOMO**, bertempat tinggal di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**PUJIHARMI**, bertempat tinggal di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**MUJI ADI**, bertempat tinggal di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 21 Oktober 2021 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari senin 06 Maret 2017 Penggugat telah membeli tanah basah/sawah Sertipikat Hak Milik No. 169 dengan luas 1356 atas nama Mesinah m2 dari Para Tergugat dengan Surat Perjanjian Jual-Beli yang dibuat dan dihadapan oleh Kepala Desa berikut Perangkat Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dan telah ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat beserta Kepala Desa dan saksi dari Perangkat Desa tersebut yang teregister di catatan administrasi Desa No.590/40/405.30.15.05/2017 tertanggal 06-03-2017;
2. Bahwa oleh karena atas nama pemegang hak Sertipikat Hak Milik itu bukan atas nama Penjual maka Para Tergugat meminta Pihak Pemerintahan Desa Melalui Kepala Desa membuat Surat Keterangan Ahli waris bahwasanya Penjual yang dalam hal ini adalah Para Tergugat itu merupakan ahli waris yang sah dan sebenarnya dari Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No. 140/10/405.30.15.05/2017 tertanggal 06-03-2017;
3. Bahwa dengan adanya Surat Keterangan ahli waris dari Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No. 140/10/405.30.15.05/2017 tertanggal 06-03-2017 maka kedudukan penjual dalam pejanjian jual-beli tanah atas Sertipikat Hak Milik atas nama Mesinah dengan Luas 1356 m2 yang dibuat oleh Pemerintah Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No.590/40/405.30.15.05/2017 tertanggal 06-03-2017 menjadi Terang dan sah menurut hukum;

*Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 08 Desember 2017 Mujiono telah meninggal Dunia dan digantikan kedudukannya kepada anak kandungnya yang pertama yaitu Muji Adi, 45 tahun, Alamat RT 002 RW 003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, yang dalam perkara ini kita dudukkan sebagai Tergugat IV;
5. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat dahulu bersepakat pembayaran dilakukan secara tunai dan kontan seketika setelah penandatanganan perjanjian jual-beli dihadapan Kepala Desa dan perangkat Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo sebesar Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah);
6. Bahwa sesaat setelah penandatanganan dan pembayaran secara tunai dan kontan Penggugat kepada Para Tergugat, para Tergugat memberikan Sertipikat Hak Milik No. 169 dengan Luas 1356 m2 atas nama Mesinah kepada Penggugat;
7. Bahwa Objek jual beli Sertipikat Hak Milik No 169 dengan Luas 1356 m2 atas nama Mesinah yang terletak di Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dengan batas-batas:
  - Utara : Saluran - Timur : Tanah Kas Desa
  - Selatan : Marikun - Barat : Misni

Sejak 06 Maret 2017 ditandatanganinya perjanjian jual beli hingga saat ini gugatan diajukan dalam penguasaan Penggugat dan tidak pernah ada sengketa dengan pihak yang lain yang mengakui sebagai pemiliknya;

8. Bahwa saat ini Penggugat berkehendak untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No 169 dengan Luas 1356 m2 atasnama Mesinah No 169 dengan Luas 1356 m2 atasnama Mesinah menjadi No 169 dengan Luas 1356 m2 atasnama Penggugat (Warsini) untuk menghindari perselisihan hukum yang baru apabila tidak segera diproses balik nama sertipikat Hak Milik tersebut;
9. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan Pengesahan Jual-Beli ini ke Pengadilan Negeri Ponorogo. Penggugat sudah berkali-kali menghubungi Para Tergugat untuk datang dan menghadap kepada Notaris/PPAT untuk melakukan

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan jual-beli akan tetapi Para Tergugat tidak mau karena sibuk dengan pekerjaan masing-masing;

10. Bahwa oleh karena Perbuatan Para Tergugat tersebut (posita ke 9) tidak memenuhi kewajibanya untuk menyelesaikan proses balik nama dihadapan Notaris/PPAT wilayah Ponorogo terhadap objek jual beli (posita 7) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut saat ini Penggugat sangat kesulitan untuk membalik nama sertipikat hak milik No. 169 dengan Luas 1356 m2 atasnama Mesinah menjadi sertipikat hak milik No. 169 dengan Luas 1356 m2 atasnama Penggugat (Warsini) di Kantor ATR/BPN Badan Pertanahan Nasional Kantah Ponorogo;

12. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah, dan Para Tergugat juga tidak melaksanakan kewajibanya untuk memenuhi menyelesaikan proses balik nama kepada Notaris/PPAT wilayah Ponorogo maka Mohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan memberikan kuasa mutlaq dan wewenang kepada Penggugat untuk dan atasnama Para Tergugat guna menghadap Notaris/PPAT wilayah Ponorogo untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membalik nama objek jual beli menjadi atasnama Penggugat di Kantor ATR/BPN Badan Pertanahan Nasional Kantah Ponorogo;

13. Bahwa menetapkan biaya sesuai hukum yang berlaku;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Cq yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

## PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat tidak melanjutkan proses balik nama sertifikat objek jual beli adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Sah dan berharga Perjanjian jual-beli tanah Sertipikat Hak Milik No. 169 dengan Luas 1356 m<sup>2</sup> atasnama Mesinah antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuat oleh Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo kabupaten Ponorogo No.590/40/405.30.15.05/2017 tertanggal 06-03-2017;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dengan batas-batas:
  - Utara : Saluran - Timur : Tanah Kas Desa
  - Selatan : Marikun - Barat : Misni
6. Menetapkan dan memberi kuasa mutlak dan wewenang kepada Penggugat untuk dan atasnama Para Tergugat guna menghadap Notaris/PPAT wilayah Ponorogo untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membalik nama objek jual beli di Kantor ATR/BPN Badan Pertanahan Nasional Kantah Ponorogo;
7. Membebaskan biaya sesuai Hukum yang berlaku;

## SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi para Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 22 Oktober 2021, tanggal 3 November 2021 dan tanggal 17 November 2021 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya para Tergugat;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Warsini, diberi tanda bukti P-1;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png

## 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

2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pemerintah Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No.590/401/405.30.15.05/2017 tertanggal 6 Maret 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Pemerintah Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No.140/10/405.30.15.05/2017, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat dari Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo No.140/401/405.30.15.05/2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Mesinah SHM No. 169 dengan luas 1.356 M2 yang terletak di Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa pengajuan bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai, selanjutnya fotocopy bukti surat tersebut diatas dilampirkan pada berkas perkara dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-6, sedangkan bukti surat aslinya dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Kamto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo;
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan masalah tanah yang dibeli Penggugat kepada para Tergugat;
  - Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat dan Penggugat ingin membalik hak tanah atas nama Penggugat, tetapi para Tergugat sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya karena pergi merantau;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama Mesinah (orang tua/Ibu para Tergugat);
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo kabupaten Ponorogo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Saluran
  - Sebelah Selatan : Marikun
  - Sebelah Timur : Tanah Kas Desa
  - Sebelah Barat : Misni
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah tersebut karena sebelah timur berbatasan dengan tanah bengkok Desa Lengkong;
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah sawah yang sekarang dikerjakan saudara Misni (Pak De Penggugat);
- Bahwa tanah tersebut dibeli melalui para Tergugat karena Ibu Mesinah telah meninggal dunia pada tahun 2013;
- Bahwa suami Ibu Mesinah bernama Suprpto dan telah meninggal dunia sekitar tahun 2000;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut karena menjadi saksi dan dilakukan kantor Desa Lengkong;
- Bahwa yang hadir dalam jual beli tanah tersebut yaitu : Kepala Desa, Sekretaris Desa, RT, Para Tergugat, Penggugat dan saksi;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat pada tahun 2017 dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran, beberapa hari kemudian para Tergugat pergi merantau dan sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya;
- Bahwa para Tergugat kadang-kadang kembali ke rumahnya pada waktu hari raya, namun pada hari raya kemarin para Tergugat tidak kembali;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png

#### 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 dari pihak Desa berusaha meminta KTP dan KK para Tergugat melalui saudari Pujiharmi (Tergugat III), dan saudari Pujiharmi (Tergugat III) bilang saudaranya sulit dihubungi;
- Bahwa ahli waris Ibu Mesinah yaitu : saudara Mujiono, saudara Muji (Tergugat I), saudara Nurhadi Utomo (Tergugat II), dan saudari Pujiharmi (Tergugat III);
- Bahwa saudara Mujiono telah meninggal dunia pada akhir tahun 2017, yang memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu saudara Muji Adi (Tergugat IV), saudari Sri Wahyuni, dan anak ketiga saksi lupa namanya;
- Bahwa Penggugat berjumpa para Tergugat pada waktu pelaksanaan jual beli tanah;
- Bahwa Ibu Mesinah mempunyai 2 (dua) bidang tanah, yaitu tanah sawah dan tanah ada bangunan rumah;
- Bahwa tanah sawah tersebut dijual kepada Penggugat sedangkan tanah yang ada bangunan rumah dikuasai saudari Pujiharmi (Tergugat III);
- Bahwa rumah tersebut sudah kosong dan saudari Pujiharmi (Tergugat III) pulang kalau lebaran;

2. **Imam Muntoha**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan masalah tanah yang dibeli Penggugat kepada para Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Mesinah (Ibu para Tergugat) dan dijual para Tergugat karena ibu Mesinah telah meninggal dunia;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat kesulitan membalik nama sertifikat tanah tersebut karena para Tergugat tidak domisili disitu dan sudah tidak penduduk Desa Lengkong;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para Tergugat sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya karena sekarang tempat tinggalnya di Sumatera;
- Bahwa dari pihak Desa beberapa bulan yang lalu menghadirkan saudari Pujiharmi (Tergugat III) ke Desa, ditanya bagaimana kelanjutan balik nama dan saudari Pujiharmi (Tergugat III) bilang saudaranya sulit dihubungi;
- Bahwa Pujiharmi (Tergugat III) bisa dihubungi karena masih tinggal di kota Ponorogo;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Kamis, tanggal 16 Desember 2021, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan lokasi obyek sengketa tersebut, diperoleh fakta-fakta pada pokoknya sebagai berikut :

1. Obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 169 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo kabupaten Ponorogo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Saluran
  - Sebelah Selatan : Marikun
  - Sebelah Timur : Tanah Kas Desa
  - Sebelah Barat : Misni

2. Tanah obyek sengketa berupa tanah sawah yang dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena proses pembuktian telah selesai, di persidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 30 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png

#### 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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pihak para Tergugat dalam perkara ini sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak ada hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk itu, serta ketidakhadirannya itu bukan disebabkan oleh sesuatu halangan atau alasan yang sah, maka para Tergugat dalam hal ini dinyatakan tidak hadir dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut para Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan ini diperiksa secara Verstek;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah :

1. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2017 Penggugat membeli tanah basah/sawah dari Para Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 1356 M2 atas nama Mesinah yang terletak di Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dengan batas-batas :
  - Utara : Saluran
  - Selatan : Marikun
  - Timur : Tanah Kas Desa
  - Barat : Misni
2. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dari Para Tergugat, karena Para Tergugat merupakan ahli waris dari Mesinah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Kepala Desa Lengkong;
4. Bahwa pada tanggal 8 Desember 2017 Mujiono telah meninggal dunia dan digantikan kedudukannya kepada anak kandungnya yang pertama yaitu Muji Adi (Tergugat IV);
5. Bahwa Penggugat berkehendak untuk membalik nama sertipikat tanah tersebut dengan berkali-kali menghubungi Para Tergugat untuk datang dan menghadap Notaris/PPAT melakukan pengikatan jual-beli akan tetapi Para Tergugat tidak mau karena sibuk dengan pekerjaan masing-masing, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan memberikan kuasa mutlaq dan wewenang kepada Penggugat untuk dan atas nama Para Tergugat guna menghadap Notaris/PPAT wilayah Ponorogo untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membalik nama objek jual beli menjadi atas nama Penggugat di Kantor ATR/BPN Badan Pertanahan Nasional Kantah Ponorogo;

Menimbang, bahwa walaupun para Tergugat tidak pernah hadir selama pemeriksaan perkara, namun Majelis Hakim tetap mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat, apakah dengan alat bukti yang diajukan dipersidangan Pengugat mampu membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka yang menjadi pokok persoalan yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah perbuatan para Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, merupakan suatu perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu syarat formil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa syarat formil suatu gugatan adalah gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak;

Menimbang, bahwa walaupun tidak ada eksepsi mengenai syarat formil dalam perkara a quo, namun dengan memperhatikan identitas berupa alamat para pihak, Majelis Hakim dengan hak ex officio perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, khususnya apakah gugatan Penggugat telah didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatifnya, dimana hal tersebut harus diperhatikan oleh Penggugat karena adanya batas kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan relatif pengadilan, secara umum telah diatur dalam Pasal 118 HIR, yaitu :

- (1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101.)
- (2) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunnan

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia”, tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah seorang debitur utama.

- (3) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.
- (4) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutannya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. (Ro. 95-11, 4', 5'; KUHPerd. 24; Rv. 1, 99; IR. 133, 238.)

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, menyebutkan bahwa yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal (M. Yahya Harahap, 2005 : 192);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tempat tinggal para Tergugat, apakah tempat tinggal para Tergugat yang sebenarnya?

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat dalam perkara a quo, menyebutkan bahwa alamat terakhir para Tergugat masing-masing di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, namun alamat tersebut tidak sesuai dengan keterangan saksi Kamto dan saksi Imam Muntoha yang merupakan perangkat Desa Lengkong, pada pokoknya menerangkan bahwa para Tergugat tidak lagi berdomisili di Desa Lengkong dan bukan lagi penduduk Desa Lengkong, sedangkan Pujiharmi (Tergugat III) masih tinggal di wilayah Ponorogo, namun tidak diketahui alamat tempat tinggalnya;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak ada mengajukan bukti mengenai alamat para Tergugat tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa alamat tersebut bukanlah tempat tinggal para Tergugat yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan alamat para Tergugat di RT.002 RW.003 Desa Lengkong Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, maka gugatan Penggugat tidak masuk dalam kewenangan relatif Pengadilan Negeri, dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, Pengadilan Negeri Ponorogo tidak mempunyai kewenangan relatif untuk mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Ponorogo tidak mempunyai kewenangan mengadili perkara a quo, maka yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan Penggugat tidak dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan Verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan Verstek, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 118 (1) HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.670.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo, pada hari Kamis, tanggal 6 Januari 2022 oleh kami, Wiyanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Albanus Asnanto, S.H., M.H., dan Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png

*Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ariani Susanti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ponorogo dengan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Albanus Asnanto, S.H., M.H.

Wiyanto, S.H., M.H.

Bunga Meluni Hapsari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ariani Susanti, S.H.

## Perincian Biaya :

- PNBP Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
- ATK	Rp. 75.000,00
- PNBP Pendaftaran Surat Kuasa Penggugat	Rp. 10.000,00
- PNBP Panggilan Penggugat	Rp. 10.000,00
- PNBP Panggilan Tergugat I, II, III dan IV	Rp. 40.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,00
- Panggilan	Rp.1.646.000,00
- Sumpah	Rp. 40.000,00
- Pemberkasan	Rp. 39.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	<u>Rp. 10.000,00</u> +
Jumlah	Rp.2.670.000,00

Halaman 15 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2021/PN Png