



**P U T U S A N**

**Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**GUSTI AYU PURNAMADEWI**, tempat tanggal lahir: Kuala Kapuas, 26 Maret 1988, pekerjaan: Karyawan Swasta, agama: Islam, NIK: 6203016603880012, bertempat tinggal di Jalan A. Yani RT. 004, RW. 002, Desa Mabuun, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, beralamat *email* abdieljustin006@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**TEGUH IMANTO**, tempat tanggal lahir: Cirebon, 17 Desember 1970, pekerjaan: Wiraswasta, agama: Islam, NIK: 6203016603880012, bertempat tinggal di Desa Maburai, RT. 01, Kecamatan Murung Puduk, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 24 Januari 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**DALAM POSITA**

*Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat yang bernama Teguh Imanto telah terjadi kesepakatan jual beli tanah yang berukuran seluas 306 m<sup>2</sup>, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No 1237 atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 m<sup>2</sup> yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan dan Tergugat telah disepakati harga seluruhnya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah yang luasnya 306 M<sup>2</sup>, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 tersebut, yang langsung dibayarkan oleh Penggugat;
3. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2009 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat untuk pembayaran Jual Beli Tanah tersebut sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), yang dituangkan dalam kwitansi jual beli sebidang tanah pada tanggal 20 Juni 2009, untuk selanjutnya Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 m<sup>2</sup> yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana tersebut diatas kepada Penggugat selaku Pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dengan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;
4. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai tanah tersebut dari Tergugat sampai dengan gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Tanjung saat ini;
5. Bahwa sebelum diajukannya gugatan perkara *a quo*, Tergugat bersedia membantu proses balik nama dari semula atas nama Teguh Imanto

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 luas 306 m<sup>2</sup> yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan;

6. Bahwa Terakhir sebelum diajukannya gugatan Perkara *a quo*, Penggugat mendapat informasi kalau Tergugat diketahui keberadaannya sebagaimana bertempat tinggal di Desa Maburai RT. 01 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, atas keadaan tersebut Penggugat ingin melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No 1237 dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 m<sup>2</sup> yang Terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat);
7. Bahwa akibat tidak adanya itikad baik Tergugat dalam membantu proses balik nama sehingga menyebabkan Penggugat dirugikan karena tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat), pada Sertifikat Hak Milik No 1237 dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik dimaksud secara yuridis Penggugat- Tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan jual beli terhadap pihak lain;
8. Bahwa karena maksud gugatan Perkara *A quo* untuk melindungi hak Penggugat atas obyek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 1237 dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 m<sup>2</sup> yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual-beli dengan Tergugat dengan bukti kwitansi

*Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



tertanggal 20 Juni 2009 haruslah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) Pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong dan atau memberikan hak atau izin Kepada Penggugat untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik No 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) Pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;
10. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik no 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan kabupaten Tabalong;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM PETITUM**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 306 m<sup>2</sup>, sebagaimana Sertifikat Hak Milik no 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
4. Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;adalah Sah Milik Penggugat;

*Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



5. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
- Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) Pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

6. Memerintahkan untuk mencatat proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik no 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 M2 yang Terletak Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, semula semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

7. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakiliknya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Januari 2022, tanggal 3 Februari 2022, dan tanggal 10 Februari 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

*Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*





Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka tidak dapat dilakukan mediasi dan pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi pembelian tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 tanggal 20 Juni 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 NOP: 63.09.070.003.008.0241.0, atas nama wajib pajak Achmad Murjani tanggal 15 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6309061712700003, atas nama Teguh Imanto, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Bukti Pendataan Penduduk Non-Permanan Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong, No. Pendataan 6309061006202201110002, NIK 6203016603880012 atas nama Gusti Ayu Purnamadewi, tanggal 11 Januari 2022, dan Data Anggota Nonpermanen No. Pendataan 6309061006202201110002 atas nama Gusti Ayu Purnamadewi, tanggal 11 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

*Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Balik Nama dari Murjani kepada Gusti Ayu Purnamadewi tanggal 10 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 024/Kua.17.09/KP.01.1/01/2022 tanggal 11 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Murung Pudak yang menerangkan bahwa Murjani, SE.H adalah suami dari Gusti Ayu Purnamadewi dan bahwa pernikahan keduanya benar-benar tidak tercatat pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Murung Pudak, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: B-01/KELBEL/465.1/01/2022 tanggal 10 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Belimbing menerangkan bahwa Murjani, SE.H sesungguhnya telah menikah di Murung Pudak tanggal 20 Mei 2014 dengan Gusti Ayu Purnamadewi, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Abdul Sahid dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan masalah Penggugat yang ingin melakukan balik nama sertifikat tanah miliknya dari yang awalnya atas nama Teguh Imanto menjadi atas nama Penggugat;
  - Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:
    - Sebelah utara berbatasan dengan A. Murjani;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Dr. Rusli;

*Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan berbatasan dengan A. Murjani;
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan umum/Jalan Melati 2
- Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah yang menjadi objek gugatan tersebut dengan cara membeli dari Tergugat;
- Bahwa awalnya pada tahun 2002 tanah yang menjadi objek gugatan adalah milik H. Murjani kemudian pada tahun 2009 dibeli oleh Tergugat dan pada tahun 2010 dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi ikut menyaksikan pada saat proses jual beli dari H. Murjani kepada Tergugat dan dari Tergugat kepada Penggugat, tetapi Saksi lupa berapa harga dari tanah tersebut pada saat diperjualbelikan;
- Bahwa pihak yang melakukan pembayaran atas tanah tersebut adalah H. Murjani untuk Penggugat yang mana merupakan isterinya;
- Bahwa pada saat proses jual beli antara H. Murjani dengan Tergugat pada tahun 2009, Saksi menjadi saksi atas jual beli tersebut bersama dengan Saksi Fauzi;
- Bahwa Penggugat dan H. Murjani telah menikah dan merupakan pasangan suami isteri;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa saat ini berdiri sebuah bangunan yang difungsikan atai disewakan sebagai mess perusahaan yang mana bangunan tersebut dibangun oleh H. Murjani untuk Penggugat;
- Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat pada tahun 2010, tanah tersebut dikuasai dan digunakan oleh Penggugat;
- Bahwa selama tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2010 hingga saat ini, tidak ada pihak yang keberatan atau merasa dirugikan;
- Bahwa Penggugat saat ini ingin melakukan balik nama atas tanah objek sengketa tetapi terkendala karena Tergugat setelah melakukan proses jual beli tanah tersebut langsung buru-buru pergi karena

*Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang bermasalah dalam pekerjaannya dan saat ini tidak diketahui dimana keberadaannya;

2. Saksi Fauzi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan masalah Penggugat yang ingin melakukan balik nama sertifikat tanah miliknya dari yang awalnya atas nama Teguh Imanto menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Dr. Rusli;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah barat berbatasan dengan jalan umum/Jalan Melati 2
- Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah yang menjadi objek gugatan tersebut dengan cara membeli dari Tergugat;
- Bahwa awalnya pada tahun 2002 tanah yang menjadi objek gugatan adalah milik H. Murjani kemudian pada tahun 2009 dibeli oleh Tergugat dan pada tahun 2010 dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi ikut menyaksikan pada saat proses jual beli dari H. Murjani kepada Tergugat dan dari Tergugat kepada Penggugat, tetapi Saksi lupa berapa harga dari tanah tersebut pada saat diperjualbelikan;
- Bahwa pihak yang melakukan pembayaran atas tanah tersebut adalah H. Murjani untuk Penggugat yang mana merupakan isterinya;
- Bahwa pada saat proses jual beli antara H. Murjani dengan Tergugat pada tahun 2009, Saksi menjadi saksi atas jual beli tersebut bersama dengan Saksi Abdul Sahid;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan H. Murjani telah menikah dan merupakan pasangan suami isteri;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa saat ini berdiri sebuah bangunan yang difungsikan atau disewakan sebagai mess perusahaan yang mana bangunan tersebut dibangun oleh H. Murjani untuk Penggugat;
- Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat pada tahun 2010, tanah tersebut dikuasai dan digunakan oleh Penggugat;
- Bahwa selama tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2010 hingga saat ini, tidak ada pihak yang keberatan atau merasa dirugikan;
- Bahwa Penggugat saat ini ingin melakukan balik nama atas tanah objek sengketa tetapi terkendala karena Tergugat setelah melakukan proses jual beli tanah tersebut langsung buru-buru pergi karena sedang bermasalah dalam pekerjaannya dan saat ini tidak diketahui dimana keberadaannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 30 Maret 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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 pada pokoknya adalah agar jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Pemegang Hak Teguh Imanto (Tergugat) dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 106/1999 luas 306 m<sup>2</sup> yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan

*Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### 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)



dinyatakan sah menurut hukum, dan memohon agar Penggugat diberi izin untuk melakukan balik nama sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan ketidakhadiran Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 149 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan “*apabila pada hari yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan diterima dengan putusan tidak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan*”, maka Majelis Hakim berpendapat melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan ini dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa meskipun perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*) bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus beralasan dan berdasarkan hukum;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti permulaan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini:

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan gugatannya maka berdasarkan Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan “*barangsiapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Abdul Sahid dan Saksi Fauzi;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, dan P-8 yang diajukan oleh Penggugat ke persidangan tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan seluruhnya telah bermaterai cukup, sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1875 KUHPerdara menyebutkan suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong adalah merupakan akta otentik dan Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sempurna karena data fisik dan data yuridis yang dimuat/ditulis dalam sertifikat tanah tersebut sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan harus diterima sebagai hal yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-2 yaitu fotokopi kwitansi pembelian tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 tanggal 20 Juni 2009 sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Teguh Imanto dengan disaksikan oleh Saksi Abdul Sahid dan Fauzi, merupakan surat dibawah tangan yang telah diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 NOP: 63.09.070.003.008.0241.0, atas nama wajib pajak Achmad Murjani

*Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 April 2020 adalah akta otentik, sehingga dari bukti surat P-3 tersebut telah terbukti bahwa benar H. Murjani yang mana merupakan suami Penggugat yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan setelah tanah tersebut dikuasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4 yaitu fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6309061712700003, atas nama Teguh Imanto tanpa ditunjukkan aslinya sehingga dalam perkara ini hanya dapat digunakan sebagai petunjuk untuk mendukung alat bukti lain yang saling bersesuaian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-5 yaitu fotokopi Surat Tanda Bukti Pendataan Penduduk Non-Permanan Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong, No. Pendataan 6309061006202201110002, NIK 6203016603880012 atas nama Gusti Ayu Purnamadewi, tanggal 11 Januari 2022, dan Data Anggota Nonpermanen No. Pendataan 6309061006202201110002 atas nama Gusti Ayu Purnamadewi, tanggal 11 Januari 2022 merupakan akta otentik, sehingga dari bukti surat P-5 tersebut telah terbukti orang yang bernama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) bertempat tinggal di Jalan A. Yani RT. 004 RW. 002 Desa Mabuun Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-6 yaitu fotokopi Surat Kuasa Balik Nama dari Murjani kepada Gusti Ayu Purnamadewi tanggal 10 Maret 2015, merupakan surat dibawah tangan yang telah diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-7 yaitu fotokopi Surat Keterangan Nomor: 024/Kua.17.09/KP.01.1/01/2022 tanggal 11 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Murung Pudak yang menerangkan bahwa Murjani, SE.H adalah suami dari Gusti Ayu Purnamadewi dan bahwa pernikahan keduanya benar-benar tidak tercatat pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Murung Pudak, merupakan akta otentik sehingga dari bukti surat P-7 tersebut terbukti Penggugat dan H. Murjani merupakan pasangan suami isteri yang telah menikah tanpa tercatat;

*Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-8 yaitu fotokopi Surat Keterangan Nomor: B-01/KELBEL/465.1/01/2022 tanggal 10 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Belimbing, merupakan akta otentik sehingga dari bukti surat P-8 tersebut terbukti Penggugat dan H. Murjani telah menikah dengan Penggugat di Murung Pudak tanggal 20 Mei 2014;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Abdul Sahid dan Saksi Fauzi, Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Mabuun RT.004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan yang asalnya membeli dari Tergugat pada tahun 2010 yang telah dibayar lunas oleh H. Murjani selaku suami Penggugat dan Tergugat sebelum menjual kepada Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari H. Murjani pada tahun 2009;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Abdul Sahid dan Saksi Fauzi tersebut apabila dihubungkan dengan bukti surat P-1, bukti surat P-2 dan hasil pemeriksaan setempat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat memiliki sebidang tanah dan terhadap sebidang tanah tersebut telah diterbitkan surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 106/1999 Luas 306 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 9 Agustus 1999;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah ditemukan fakta adanya penyerahan tanah hak milik Tergugat tersebut pada tahun 2010 kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat yang pertama kali perlu dibuktikan adalah peristiwa hukum apa yang menjadi dasar penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Abdul Sahid dan Saksi Fauzi yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2010, yang mana Saksi-saksi tersebut mengetahui dan menyaksikan transaksi jual beli tersebut maka ditemukan fakta hukum bahwa penyerahan

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Tergugat yang berada di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto berdasarkan jual beli antara Tergugat dan Penggugat yang telah dibayar lunas pembayarannya oleh H. Murjani selaku suami Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ditemukan fakta hukum adanya jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim akan menilai apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemindahan hak milik tanah, termasuk jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dilakukan pada tahun 2010, maka peraturan yang menjadi dasar jual beli tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan "*setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria*";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Abdul Sahid, dan Saksi Fauzi ditemukan fakta hukum perbuatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut dilakukan secara tunai, terang dan riil (nyata) karena dengan dilakukannya pembayaran harga tanah oleh Penggugat kepada Tergugat dan uangnya telah diterima langsung oleh Tergugat, maka perbuatan Penggugat dan Tergugat yang demikian telah

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara tunai, kemudian perbuatan jual beli tanah tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat dengan diketahui oleh Saksi-Saksi yaitu Saksi Abdul Sahid menunjukkan bahwa proses jual beli dilakukan secara terang dan tidak sembunyi-sembunyi dan setelah dilakukan jual beli tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto kepada Penggugat, dengan fakta tersebut maka jual beli tersebut telah dilakukan secara nyata atau riil;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum perbuatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut telah dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) karena tanah tersebut sejak dibeli pada tahun 2010 sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus tanpa ada yang keberatan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dinyatakan *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat ini hanya suatu alat bukti"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta secara formal jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) dan sejak dibeli oleh Penggugat tanah objek sengketa tersebut telah dikuasai secara nyata oleh Penggugat sebagaimana diketahui sejak dibeli pada tahun 2010 Penggugat juga telah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, Penggugat juga telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran pajak sebagaimana bukti surat P-3 dan selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada keberatan dari pihak lain terhadap penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat, sedangkan proses jual beli

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilaksanakan disebabkan oleh perbuatan Tergugat yang setelah menerima pembayaran harga tanah tersebut dari Penggugat pada tahun 2010 sejak itu pula Tergugat tidak melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena Tergugat langsung pergi dan tidak diketahui keberadaannya, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sepanjang secara materiil jual beli tanah dan bangunan yang ada diatasnya telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) serta tanah tersebut secara nyata telah dikuasai oleh Penggugat dan selama itu tidak ada yang keberatan dari pihak lain, maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menilai satu persatu petitum atau tuntutan dari gugatan Penggugat tersebut yang belum dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) yang pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) yang pada pokoknya meminta dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, oleh karena dalam persidangan tidak ditemukan fakta yang membantah kebenaran bukti surat

*Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bertanda P-1 sampai dengan bukti P-8 tersebut, yang mana dalam persidangan Para Saksi telah pula membenarkan bukti surat tersebut, maka petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong telah dilakukan secara sah menurut hukum, Penggugat juga telah memiliki surat kuasa balik nama dari H. Murjani selaku suami Penggugat yang telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut sebagaimana bukti surat P-6 maka petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dan petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum dan dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang pada pokoknya meminta agar Penggugat diberikan izin untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto, Majelis Hakim berpendapat oleh karena perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum sehingga Penggugat berhak melakukan baliknama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama pemegang hak Teguh Imanto dari atas nama Terguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat), sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum dan dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) yaitu memerintahkan untuk mencatat proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik no 1237 Atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur Tanggal 9 Agustus 1999 nomor 106/1999 Luas 306 (tiga ratus

*Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*





enam) meter persegi yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, oleh karena telah terbukti Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut berdasarkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, maka petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) yaitu membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tentang jual beli atas sebidang tanah dan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) dan ayat (4) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) tersebut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka

*Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek* sebagaimana ketentuan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) dan Pasal 78 Rv;

Memperhatikan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) Jo. Pasal 192 ke-4 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 306 (tiga ratus enam) meter persegi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 (tiga ratus enam) meter persegi yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan
5. Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 (tiga ratus enam) meter persegi yang terletak Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg



adalah Sah Milik Penggugat;

6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Teguh Imanto dengan Surat Ukur Tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 M2 yang terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan DR. Rusli;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan A. Murjani;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;dari nama pemegang hak Teguh Imanto menjadi Gusti Ayu Purnamadewi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;
7. Memerintahkan Pejabat yang berwenang untuk itu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong agar mencatat proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1237 atas nama Teguh Imanto (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 9 Agustus 1999 Nomor 106/1999 luas 306 M2 yang terletak di Desa Mabuun RT. 004 Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, semula atas nama Teguh Imanto (Tergugat) menjadi atas nama Gusti Ayu Purnamadewi (Penggugat) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung pada hari Senin tanggal 11 April 2022 oleh Kami, Agrina Ika Cahyani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rimang Kartono Rizal, S.H., dan Grace Dina Mariana Sitingjak, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN Tjg hari Senin tanggal 24 Januari 2022, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 19 April 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Agrina Ika Cahyani,

*Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., sebagai Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Nugroho Ahadi, S.H., dan Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H., sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh H. M. Noryadi, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua

**Nugroho Ahadi, S.H.**

**Agrina Ika Cahyani, S.H.**

**Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H.**

Panitera Pengganti

**H. M. Noryadi, S.H.**

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP.....	Rp	30.000,00	
2. Biaya Pemberkasan/ ATK.....	Rp	50.000,00	
3. Biaya Panggilan.....	Rp	400.000,00	
4. Biaya PNBP Panggilan kepada Penggugat.....	Rp	10.000,00	
5. Biaya PNBP Panggilan kepada Tergugat.....	Rp	10.000,00	
6. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp	990.000,00	
7. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat....	Rp	10.000,00	
8. Biaya Sumpah.....	Rp	100.000,00	
9. Biaya Materai.....	Rp	10.000,00	
10. Biaya Redaksi.....	Rp	10.000,00	+
Jumlah.....	Rp	1.620.000,00	

(satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Tjg