



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kuspan, bertempat tinggal di Dusun Duwari, RT01, RW04, Desa Pengkol Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan, Pengkol, Penawangan, Kabupaten Grobogan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Fahmi Nashrallah, S.H.I, Advokat yang berkantor di M. Fahmi Nashrallah, S.H.I Dan Rekan yang beralamat di Desa Batu RT003, RW001, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Purwodadi dengan Nomor 59/SK.Khusus/2023/PN Pwd tanggal 9 Maret 2023, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Ali Qhoirin, Dahulu beralamat di Dusun Duwari, Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 9 Februari 2023 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat berupa tanah persil 201, kelas IV No: C 497. Luas Tanah + 1650 M2,

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



dengan batas-batas utara : Pamujianto, Timur : Suparmi, Selatan: Sarman, Barat: Suladi. dengan luas + 1650 M2 yang terletak di Dusun Duwari, Rt, 001, Rw.004, Kel /Desa Pengkol, Kec: Penawangan, Kab. Grobogan;

2. Bahwa pembelian tanah tersebut diatas dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 28.000.000 ., yang dibayarkan 2 kali pembayaran yaitu pembayaran pertama Rp. 23.000.000 dan pembayaran kedua Rp. 5.000.000;
3. Bahwa atas pembelian tanah tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Lunas kepada Tergugat sebesar Rp. 28.000.000 yang kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran tanggal 5 Agustus 2011;
4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran lunas atas tanah tersebut diatas, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat bukti kepemilikan atas tanah tersebut, namun ternyata tanah tersebut menjadi agunan di Bank Mayapada Purwodadi yang sebelumnya tidak pernah diberitahu oleh Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa oleh karena tanah yang dibeli oleh Penggugat ternyata menjadi agunan di Bank Mayapada Purwodadi, kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan bukti kepemilikan dan tanah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat hanya berjanji akan mengambilnya dari Bank Mayapada Purwodadi tapi tidak pernah direalisasikan;
6. Bahwa pada tahun 2011 Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat terkait dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat, yang kemudian pada tahun 2014 Tergugat berjanji **akan mengganti tanah tersebut** dengan tanah miliknya yang lain yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu:

Utara : Jalan

Timur : Sudarti

Selatan : rumah Kasmuri

Barat : Suprodjo

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**

7. Bahwa pada tahun 2017 kemudian Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 (Objek Sengketa) kepada Penggugat, namun Tergugat meminta tambahan biaya kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000, dengan alasan uang tersebut biaya pengambilan sertifikat di



notaris dan akta balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

8. Bahwa walaupun Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk biaya pengambilan sertifikat di notaris dan akta balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 belum di balik nama menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk dilakukan akta jual beli dan balik nama atas Obyek Sengketa tersebut, namun hal tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat yang justru Tergugat meminta tambahan biaya lagi sebesar Rp. 5.000.000,- kepada Penggugat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1941 dengan surat ukur No.232 / Pengkol / 2011 luas 618 M2 atas nama ALI QHOIRIN menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
11. Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat seluruhnya sebesar **Rp. 638.000.000 ,-(Enam Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah)**. Dengan rincian sebagai berikut:

➤ **Kerugian Materiil**

Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati hasil dari Obyek Sengketa sejak Penggugat melakukan pelunasan kepada Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan ini dan biaya Jasa Hukum untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 138.000.000 ,- (seratus tiga puluh delapan juta rupiah);

➤ **Kerugian Immateriil**

Perbuatan Tergugat telah mengakibatkan Penggugat merasa terganggu, baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari tertekan Batinnya, terganggu, menyita pikiran dan tenaga, yang jika dinilai dengan uang sebesar **Rp. 500.000.000 ,- (lima ratus juta rupiah)**;

12. Bahwa karena perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka patutlah apabila Tergugat dihukum untuk :
 - Menyerahkan tanah obyek sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan



Penawangan, Kab, Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu: Utara: Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: Kasmuri, Barat: Suprodjo kepada Penggugat;

- Membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat seluruhnya sebesar **Rp. 638.000.000 ,- (Enam Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;**

13. Bahwa oleh karena harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat telah dibayar lunas oleh Penggugat dan juga Tergugat telah memberikan Sertifikat asli atas Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat, maka sudah selayaknya atas tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No.1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 /pengkol/ 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas, yaitu: Utara : Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: Rumah Kasmuri, Barat: Suprodjo **dinyatakan SAH sebagai Milik PENGGUGAT;**

14. Bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemiliki yang sah atas tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu: Utara : Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: Kasmuri, Barat: Suprodjo, maka sudah selayaknya dan sepatutnya Penggugat dinyatakan mempunyai hak untuk melakukan balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan;

15. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat antara lain mengenai penyerahan suatu barang, maka sudah sepatutnya Tergugat wajib dibebani uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) / hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan dan didukung oleh bukti-bukti otentik yang cukup dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum serta sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan



yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

17. Bahwa Penggugat mohon pembayaran biaya gugatan ini berdasar peraturan yang telah berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pengugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Cq Majelis Hakim yang mulia Pemeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Seluruh Gugatan Penggugat
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan **Penggugat adalah sebagai Pemilik yang Sah** atas tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu: Utara : Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: rumah Kasmuri, Barat: Suprodjo;
4. Menyatakan **Penggugat mempunyai hak** untuk melakukan balik nama sertifikat atas tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu: Utara : Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: Kasmuri, Barat: Suprodjo dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan;
5. Menghukum Tergugat atas siapa saja yang menguasai untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1941 atas nama ALI QHOIRIN dengan surat ukur No.232 / pengkol / 2011 luas 618 M2 terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kab. Grobogan, Propinsi Jawa Tengah dengan batas- batas, yaitu: Utara : Jalan, Timur: Sudarti, Selatan: rumah Kasmuri, Barat: Suprodjo **kepada Penggugat;**
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat seluruhnya sebesar **Rp. 638.000.000 ,- (Enam Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;**
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) per hari

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan semua isi Putusan Perkara ini;

8. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding Atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya Perkara;

SUBSIDER :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Pebruari 2023, tanggal 13 Maret 2023, dan tanggal 17 April 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa di persidangan tergugat menyampaikan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat NIK 3315030507550002 atas nama KUSPAN, selanjutnya diberi tanda P.1
2. Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya Alas tanah persil 201 kelas S III No. C 497, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi senilai Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) tertanggal 5 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Domisili Nomor: 470/399/XI/2022 tanggal 9 November 2022, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 1941 Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2020 NOP: 33.15.030.006.013-0045.0, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 NOP: 33.15.030.006.013-0045.0, selanjutnya diberi tanda P7;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan saksi antara lain sebagai berikut:

1. Saksi HARMONO memberikan keterangan dengan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi akan menerangkan mengenai pembelian tanah sawah Tergugat oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat ada permasalahan mengenai pembelian tanah milik Tergugat oleh Penggugat;
- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah sawah milik Tergugat tetapi belum ada penyerahan Sertifikat tanah tersebut karena ternyata menjadi jaminan kredit dibank.
- Bahwa Tergugat mau mengganti dengan tanahnya yang lain berupa tanah karas/pekarangan;
- Bahwa luas tanah sawah tersebut sekitar 1650 meter persegi;
- Bahwa harga pembelian tanah Tergugat oleh Penggugat Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp23.000.000,00 (duapuluh tiga juta rupiah) dan kemudian Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat, dan atas pembelian tanah tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Lunas kepada Tergugat sebesar Rp28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa hal tersebut terjadi sekitar tahun 2008;
- Bahwa ada bukti transaksi uang tersebut kwitansi pembayaran yang dibuat pada tanggal 5 Agustus 2011;
- Bahwa Tergugat akhirnya mengganti tanah yang dijualnya kepada Penggugat dengan tanah miliknya yang lain;
- Bahwa Tanah yang dijadikan pengganti oleh Tergugat untuk mengganti tanah yang dibeli Penggugat berupa tanah apa karas dengan Sertifikat Hak Milik No 1941 atas nama ALI QHOIRIN (Tergugat);
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



- Bahwa luas tanah tersebut 618 meter persegi;
- Bahwa batas-batasnya antara lain:
 - Batas utara: Jalan
 - Batas Timur: Sudarti;
 - Batas Selatan: Kasmuri;
 - Batas Barat: Suprodjo;
- Bahwa sertifikat tanah sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat Tergugat meminta tambahan biaya kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan alasan uang tersebut biaya pengambilan sertifikat di Notaris dan akta balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa sampai saat ini belum bisa balik nama, karena Tergugat pergi dan tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Tergugat pergi sejak tahun 2013, beserta anak istrinya diajak ikut serta;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat ditanami pohon mangga dan pohon pisang, selain Penggugat juga ada Ibu Tergugat yang tinggal diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa transaksi tanah tersebut Desa tidak mengetahuinya;
- Bahwa Penggugat membayar pajak PBB atas tanah objek sengketa selama 2 (dua) tahun yaitu tahun 2020 dan 2021;
- Bahwa saksi melihat langsung penyerahan uang tersebut dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan dirumah Penggugat;
- Bahwa ada kwitansi bukti penyerahan uang tersebut;
- Bahwa saksi waktu itu diajak oleh Penggugat sebagai Saksi;
- Bahwa saat itu ada Saksi, Pak Siswanto, Pak Kuspan (Penggugat) dan Ali Qhoirin (Tergugat);
- Bahwa penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat totalnya sejumlah Rp38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah);

2. Saksi SISWANTO memberikan keterangan dengan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat ada permasalahan mengenai tanah;
- Bahwa permasalahan mengenai pembelian tanah milik Tergugat oleh Penggugat;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah sawah milik Tergugat tetapi belum ada penyerahan Sertifikat tanah tersebut karena ternyata menjadi jaminan kredit dibank.
- Bahwa kemudian Tergugat mau mengganti dengan tanahnya yang lain berupa tanah karas/pekarangan;
- Bahwa luasannya sekitar 1650 meter persegi;
- Bahwa kesepakatan harga waktu itu Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp23.000.000,00 (duapuluh tiga juta rupiah) dan kemudian Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat, dan atas pembelian tanah tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Lunas kepada Tergugat sebesar Rp28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa kejadian sekitar tahun 2008;
- Bahwa ada bukti kwitansi pembayaran yang dibuat pada tanggal 5 Agustus 2011;
- Bahwa Tergugat mengganti dengan tanah miliknya yang lain;
- Bahwa diganti dengan tanah karas dengan Sertifikat Hak Milik No 1941 atas nama ALI QHOIRIN (Tergugat);
- Bahwa tanah tersebut terletak di Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan Luas tanah tersebut 618 meter persegi;
- Bahwa Batas utara: Jalan
- Batas Timur: Sudarti;
- Batas Selatan: Kasmuri;
- Batas Barat: Suprodjo;
- Bahwa sertifikat tanah sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat. Tergugat meminta tambahan biaya kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan alasan uang tersebut biaya pengambilan sertifikat di Notaris dan akta balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa sampai saat ini belum bisa balik nama, karena Tergugat pergi dan tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tergugat pergi sejak tahun 2013, beserta anak istrinya diajak ikut serta;

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd

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)



- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat ditanami pohon mangga dan pohon pisang, selain Penggugat juga ada Ibu Tergugat yang tinggal diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Desa tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi melihat langsung penyerahan uang tersebut dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan dirumah Penggugat;
- Bahwa ada kwitansi bukti penyerahan uang tersebut;
- Bahwa saat itu ada Saksi, Pak Siswanto, Pak Kuspan (Penggugat) dan Ali Qhoirin (Tergugat);
- Bahwa Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat totalnya sejumlah Rp38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi tidak ada lagi penyerahan uang oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai Linmas di Desa;
- Bahwa Desa mengetahui transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat yang tidak mau melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1941 dengan surat ukur No.232 / Pengkol / 2011 luas 618 M2 atas nama ALI QHOIRIN menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 125 HIR menyatakan bahwa jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadir (verstek), kecuali kalau nyata kepada pengadilan negeri bahwa pendakwaan itu melawan hak atau tidak beralasan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tidak melawan hak dan beralasan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



Menimbang, bahwa atas dalilnya yang menerangkan tentang jual beli tanah dari Tergugat kepada Penggugat di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat antara lain Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya Alas tanah persil 201 kelas S III No. C 497, selanjutnya diberi tanda P.2 dan Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi senilai Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) tertanggal 5 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda P.3;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat menerangkan bahwa tanah yang semula dijual kepada Penggugat ternyata dijadikan jaminan di bank dan kemudian ditukar tanah yang lain dengan bukti surat yaitu Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 1941 Desa Pengkol, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan, selanjutnya diberi tanda P.5;

Menimbang, bahwa Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini berdasarkan adat akan terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan di hadapan Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, yaitu Kepala Desa/Camat.

Adapun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa Penggugat menerangkan bahwa proses jual beli yang ditempuh oleh Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan PPAT melainkan dilakukan di rumah, disaksikan oleh para saksi dan tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa/Camat, maka proses tersebut tidak memenuhi ketentuan, tidak hanya secara Peraturan Pendaftaran tanah, bahkan secara adat saja belum memenuhi ketentuan Terang dan Tunai sebagaimana yang dikehendaki oleh Undang-undang, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan, adapun Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputuskan dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dengan *verstek* dan Penggugat ada di pihak yang kalah maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp530.000,00 (lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Senin tanggal 19 Juni 2023, oleh kami, Wahyu Iswari, S.H. M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Erwino Mathelis Amahorseja, S.H. dan Marolop Winner Pasrolan Bakara, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd tanggal 9 Februari 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wisnu Prabawa Hadi, S.H.,

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dan dikirimkan melalui Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 26 Juni 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erwino Mathelis Amahorseja, S.H.

Wahyu Iswari, S.H. M.Kn

Marolop Winner Pasrolan Bakara, S.H

Panitera Pengganti,

Wisnu Prabawa Hadi, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : | Rp30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : | Rp50.000,00 |
| 3. PNBP Panggilan pertama | : | Rp20.000,00 |
| 4. Biaya Panggilan | : | Rp300.000,00 |
| 5. Meterai putusan | : | Rp10.000,00 |
| 6. Redaksi putusan | : | Rp10.000,00 |
| 7. Pemeriksaan Setempat | : | Rp0,00 |
| 8. PNBP Pemeriksaan Setempat | : | Rp0,00 |
| 9. Pemberitahuan Putusan | : | Rp100.000,00 |
| 10. <u>PNBP Pemberitahuan Putusan</u> | : | <u>Rp10.000,00</u> |
| Jumlah | : | Rp530.000,00 |

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Pwd