



**PUTUSAN**

**Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Martina De Fatima Da Costa Ximenes**, bertempat tinggal di Jl. Tawangkrida RT 023/RW 006 Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

- Sukriyanto, S.H., M.H.
- Heri Setiawan, S.H., M.Kn.

Kesemuanya Advokat, berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Sukriyanto & Partners, beralamat *Branch Office* Jalan Margatama Asri IV Nomor 1 Kota Madiun berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun dengan No.127 pada tanggal 27 Juli 2022; Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

**Mugi Rahayu**, bertempat tinggal di Jl. Bandeng No. 4 RT 13/ RW 04 Kelurahan Nambangan Kidul Kecamatan Manguharjo Kota Madiun Jawa Timur;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 26 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 27 Juli 2022 dengan Register Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli atas sebidang tanah hak milik dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No.

*Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU yang terletak di Kelurahan Tawangrejo, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun ;
2. Bahwa pada saat proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat berupa sebidang tanah hak milik dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU yang terletak di Kelurahan Tawangrejo, kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun dilakukan dengan pembayaran secara tunai sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi dengan harga Rp 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) pada tanggal 16 Juni 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh MUGI RAHAYU;
  3. Bahwa dalam jual beli tersebut telah diserahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU, sehingga Penggugat dengan itikad baik telah menguasai dan telah menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
  4. Bahwa sekarang Penggugat adalah Pemilik sah tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Tawangkrida RT 023/RW 006 Kelurahan Tawangrejo, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU: Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;
  5. Bahwa seharusnya setelah terjadi jual beli tersebut sertifikat Secara yuridis beralih kepemilikan kepada Penggugat (MARTIANA DE FATIMA DA COSTA XIMENES), dengan melakukan Jual beli dihadapan PPAT untuk dilakukan perubahan nama yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
  6. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum dapat melakukan baliknama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU kepada MARTIANA DE FATIMA DA COSTA XIMENES, maka dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Madiun untuk memberikan putusan untuk digunakan sebagai dasar untuk melakukan balik nama yang semula nama Nyonya MUGI RAHAYU kepada MARTIANA DE FATIMA DA COSTA XIMENES di Kantor Pertanahan Kota Madiun;
  7. Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, Banding dan Kasasi;

8. Bahwa Penggugat sudah berupaya menyelesaikan permasalahan ini dengan cara damai, namun tidak berhasil sebagai jalan terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kota Madiun.

Berdasarkan Uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kota Madiun atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan:

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kesepakatan dan kuitansi pada tanggal 16 Juni 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Mugi Rahayu;
3. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Tanah Kota Madiun untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya MUGI RAHAYU menjadi atas nama MARTIANA DE FATIMA DA COSTA XIMENES berdasarkan putusan ini;
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire :

Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Madiun atau Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun mengutus orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang sebagai berikut :

- Relas Panggilan Sidang tertanggal 29 Juli 2022 untuk persidangan tanggal 4 Agustus 2022;
- Relas Panggilan Sidang tertanggal 4 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 11 Agustus 2022;
- Relas Panggilan Sidang tertanggal 12 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 18 Agustus 2022;

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad

#### 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

Dimana ketidakhadiran Tergugat tersebut, bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak menggunakan hak untuk membela kepentingan hukumnya, maka dengan mengacu pada Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan bahwa : "Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : b. Sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut", oleh karena Tergugat telah dipanggil secara patut berdasarkan ketentuan Pasal 390 ayat (1) HIR sebagaimana Relas panggilan sidang tersebut di atas, maka Majelis Hakim tidak dapat melakukan upaya perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat melalui mediasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat, dimana atas gugatan tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat yang tidak hadir di persidangan juga tidak mengirimkan jawabannya untuk membela kepentingan hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3577011903100003, tertanggal 14 Juli 2022 atas nama Kepala Keluarga Carlos Oliveira Da Costa, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1303 Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu (AY 189788), selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi pembelian tanah luas 76 m2 dengan Sertifikat Hak Milik AY 189788, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-3 berupa fotokopi telah diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan saksi-saksi ke persidangan, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/ janji menurut agamanya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi Celestino Dos Santos

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena ada masalah jual beli tanah;
- Bahwa yang menjual Ibu Mugi Rahayu dan yang membeli Ibu Martina;
- Bahwa tanahnya di Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun;
- Bahwa batas-batas tanahnya saksi tahu, yaitu :
  - Sebelah Timur : Rumah Ibu Martina;
  - Sebelah Barat : Tanah kosong saksi tidak tahu milik siapa;
  - Sebelah Utara : Gang/ jalan kecil;
  - Sebelah Selatan : Gudang dahulu Bis Bogor Indah
- Bahwa luasnya 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi);
- Bahwa saksi tahu luasnya karena pada waktu jual beli tanahnya saksi ikut menyaksikan;
- Bahwa jual belinya dilakukan pada tanggal 16 Juni 2009;
- Bahwa jual beli dilakukan di rumahnya Ibu Martina di Tawangrejo;
- Bahwa pada waktu jual beli yang hadir ada penjual, pembeli, saksi dan suaminya Ibu Martina namanya Pak Carlos;
- Bahwa dari pihak perangkat desa tidak ada yang hadir waktu jual beli karena sudah Maghrib;
- Bahwa pada waktu itu dibuatkan kuitansi bukti jual beli;
- Bahwa harga tanahnya Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) dan saksi membenarkan kuitansi yang diperlihatkan di persidangan, luas tanah adalah 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dan SHM No.1303 atas nama Mugi Rahayu;
- Bahwa SHM Nomor AY 189788 di dalam kuitansi jual beli tersebut adalah SHM No.1303 atas nama Mugi Rahayu, nomor tersebut ada di halaman depan SHM;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-2 dan bukti P-3 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa saksi menjadi saksi pada waktu jual beli tersebut, saksi bertandatangan di belakang kuitansi;
- Bahwa waktu jual beli uang pembayaran sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), SHM No.1303 atas nama Mugi Rahayu langsung diserahkan kepada pembeli Ibu Martina;
- Bahwa seluruh bagian tanah dari SHM No.1303 atas nama Mugi Rahayu tersebut yang dibeli oleh Ibu Martina;
- Bahwa saksi pernah lihat fisik tanahnya karena sering ke sana, saksi selaku pihak keluarga;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut kosong, tidak ada rumahnya, tidak ditanami apa-apa;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan rumah pembeli;
- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut langsung dikuasai pembeli dan dibangun rumah oleh pembeli, sehingga menjadi satu bangunan rumah dengan rumahnya pembeli (Ibu Martina);
- Bahwa setelah jual beli dibangun rumah sekitar 3 (tiga) tahun kemudian;
- Bahwa sejak dibeli tidak pernah ada komplain atau masalah antara penjual Ibu Mugi dan Pembeli Ibu Martina;
- Bahwa sejak dibeli tanah sudah dikuasai secara nyata oleh pembeli;
- Bahwa SHM tanah tersebut belum sempat dibalik nama karena selama ini Ibu Martina tidak tahu keberadaan Ibu Mugi dimana, sehingga Ibu Martina kesulitan untuk melakukan proses balik nama;
- Bahwa atas jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli di Notaris;
- Bahwa saksi tahu kalau Ibu Mugi tidak berada di rumahnya berdasarkan informasi dari Pak Carlos;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ibu Martina pernah mencari tahu keberadaan Ibu Mugi Rahayu;
- Bahwa rumah saksi jauh di Magetan tapi saksi sering ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ibu Martina pernah ke BPN;
- Bahwa saksi tahu Ibu Martina bermaksud mengurus balik nama tanah yang dibeli belum lama ini saksi diberitahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Suntoro

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena ada masalah jual beli tanah;
- Bahwa yang menjual Ibu Mugi Rahayu dan yang membeli Ibu Martina;
- Bahwa tanahnya di Jl. Tawangkrida RT 23/ RW 06 Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun;
- Bahwa luas tanahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tanahnya saksi tahu, yaitu :  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Martina;  
Sebelah Barat : Tanah kosong saksi tidak tahu milik siapa;  
Sebelah Utara : Gang/ jalan kecil;  
Sebelah Selatan : Gudang dahulu Bis Bogor Indah
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual belinya;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu bahwa sudah ada jual beli karena saksi bertetangga dengan Ibu Martina, selisih 6 (enam) rumah;
- Bahwa saksi pindah menjadi tetangga Ibu Martina pada tahun 2010;
- Bahwa Ibu Martina menempati rumahnya sendiri dan beli tanah dekat rumahnya tersebut masih kosong dan dibangun rumah sekitar 3 (tiga) tahun sejak pembelian kira-kira sekitar tahun 2012;
- Bahwa setahu saksi atas jual beli atau bangunan rumah tersebut tidak pernah ada komplain atau masalah dengan Ibu Martina;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli, belum sempat dilakukan balik nama dan masih atas nama Ibu Mugi;
- Bahwa pada waktu jual beli sudah diserahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan tanah tersebut langsung dikuasai oleh Ibu Martina selaku pembeli;
- Bahwa saat beli tanah tidak balik nama langsung kendalanya katanya karena tidak diketahui keberadaanya Ibu Mugi sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan proses balik nama;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai sopir;
- Bahwa saksi sebagai ketua RT;
- Bahwa setahu saksi selama jadi Ketua RT tidak pernah ada masalah atas tanah yang dibeli tersebut;
- Bahwa saksi jadi ketua RT sejak tahun 2016;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu hari Senin tanggal 29 Agustus 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa/ jual beli, dengan hasil pemeriksaan selengkapya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 8 September 2022 ke persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terlebih dahulu pada persidangan yang telah ditetapkan, Tergugat tidak hadir ke persidangan dan tidak pula mengutus Kuasa

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil dengan patut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dan oleh karena itu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan tanpa dihadiri Tergugat dan perkara diputus dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Celestino Dos Santos dan saksi Suntoro yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/ janji menurut agamanya masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat, tidak diajukan bukti lawan (*tegen bewijs*), oleh karena Tergugat sejak awal tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengutus Kuasa atau wakilnya yang sah, meskipun telah dipanggil dengan patut sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah di antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan jual beli yang sah sehingga beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Badan Pertanahan Tanah Kota Madiun untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1303 Kel.Tawangrejo, surat ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 21-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu menjadi atas nama Martina De Fatima Da Costa Ximenes berdasarkan putusan ini;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan : "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Kuitansi pembelian tanah luas 76 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor AY 189788 tertanggal 16 Juni 2009 atas nama Mugi Rahayu dikaitkan dengan bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1303 (AY 189788) atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Nyonya Mugi Rahayu didukung pula dengan keterangan saksi Celestino Dos Santos dan saksi Suntoro yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli tanah dengan

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 1303 (AY 189788) dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat, maka diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2009 telah terjadi jual beli antara Tergugat Mugi Rahayu selaku penjual dan Penggugat Martina De Fatima Da Costa Ximenes selaku pembeli, dimana pihak pembeli telah membayar tanah tersebut dengan harga Rp16.00.000,00 (enam belas juta rupiah) dan pihak penjual telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1303 atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Nyonya Mugi Rahayu;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut sah atau tidak;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli sendiri menurut Peraturan Pelaksana dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli adalah perbuatan hukum pengalihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini juga diperkuat dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPPAT) yang menentukan bahwa tugas pokok PPPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Berdasarkan aturan hukum tersebut di atas, maka jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa Kuitansi pembelian tanah luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor AY 189788 tertanggal 16 Juni 2009 atas nama Mugi Rahayu, maka diketahui bahwa jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah jual beli di bawah tangan yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran yang terhadapnya tidak diajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) sehingga harus dianggap

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui tandatangan yang tertera pada kuitansi tersebut oleh Tergugat dan bukan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disyaratkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPPAT) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya;

Menimbang, bahwa di dalam hukum adat, sistem yang dipakai dalam transaksi jual beli tanah adalah *tunai, terang* dan *riil/ nyata* artinya peralihan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada penjual dan dengan dilakukan transaksi jual beli tanah di hadapan kepala desa/kepala adat, maka terdapat jaminan bahwa jual beli yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku serta terjadi penyerahan fisik tanah sejak jual beli dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa pada tanggal 16 Juni 2009 telah terjadi jual beli antara Tergugat Mugi Rahayu selaku penjual dan Penggugat Martina De Fatima Da Costa Ximenes selaku pembeli, dimana pihak pembeli telah membayar tanah tersebut dengan harga Rp16.00.000,00 (enam belas juta rupiah) secara tunai dan pihak penjual telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1303 atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Nyonya Mugi Rahayu, jual beli mana dilakukan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Desa;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap syarat terang yang disyaratkan dalam jual beli hukum adat, Majelis Hakim berpendapat meskipun jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Desa, menurut Majelis Hakim jual beli tersebut tetap sah, dengan merujuk pada beberapa Yurisprudensi, di antaranya sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/SIP/1958 tanggal 19 Desember 1958 yang menyatakan "*Bahwa ikut sertanya Kepala Desa dalam jual-beli tanah bukanlah syarat mutlak dalam Hukum Adat, tetapi hanya suatu factor yang meyakinkan bahwa jual-beli yang bersangkutan adalah SAH;*
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang menyatakan bahwa :"*Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan*

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;*

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 menyatakan *“Bahwa belum dilakukannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja.”*

Menimbang, bahwa terhadap syarat riil atau nyata, yang artinya telah terjadi penyerahan fisik tanah sejak jual beli dilakukan, sebagaimana keterangan saksi Celestino Dos Santos dan saksi Suntoro yang pada pokoknya menerangkan bahwa sejak dilakukan jual beli, tanah tersebut langsung dikuasai oleh Penggugat selaku pembeli, maka diketahui bahwa sejak terjadinya jual beli tanah pada tanggal 16 Juni 2009, Penggugat Martina De Fatima Da Costa Ximenes langsung menguasai tanah tersebut bahkan membangun rumah di atasnya setelah 3 (tiga) tahun sejak terjadinya jual beli, penguasaan mana berlangsung terus menerus tanpa gangguan atau masalah hukum dengan pihak lain sampai dengan sekarang selama kurang lebih 13 (tiga belas) tahun, dengan demikian syarat riil atau nyata telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa di samping itu keabsahan dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat adalah tetap sah bila telah terpenuhi syarat-syarat materilnya, yaitu adanya tanah sebagai objek dari transaksi jual beli, para pihak, dan harga yang disepakati dan jika dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka diketahui bahwa objek dari transaksi jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Nyonya Mugi Rahayu (*Vide* bukti P-2), para pihak yakni Tergugat Mugi Rahayu selaku penjual atau pemegang hak sesuai dengan yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No.1303 dan pembelinya adalah Penggugat Martina De Fatima Da Costa Ximenes yang telah menyerahkan uang pembayaran tanah sejumlah Rp16.00.000,00 (enam belas juta rupiah) secara tunai, dengan demikian syarat-syarat materil jual beli tanah telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena unsur-unsur jual beli secara hukum adat telah maupun syarat materil jual beli menurut hukum adat telah terpenuhi, maka beralasan hukum untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat (Martina De Fatima Da Costa Ximenes) dan Tergugat (Mugi Rahayu) pada tanggal 16 Juni 2009 atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dengan

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu, dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat (Martina De Fatima Da Costa Ximenes) dan Tergugat (Mugi Rahayu) pada tanggal 16 Juni 2009 atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu telah dinyatakan sah, jika dihubungkan dengan keterangan saksi Celestino Dos Santos dan saksi Suntoro di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa sejak terjadinya jual beli pada tanggal 16 Juni 2009, Tergugat tidak pernah ada di tempat tinggalnya, sehingga mempersulit Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur dengan Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu menjadi atas nama Martina De Fatima Da Costa Ximenes sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana diperkuat pula dengan ketidakhadiran Tergugat di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, dengan demikian untuk memberikan kepastian hukum kepada Penggugat selaku pemilik sah atas objek sengketa *in casu* berdasarkan jual beli, maka menurut Majelis Hakim, beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Madiun untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur dengan Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu menjadi atas nama Martina De Fatima Da Costa Ximenes berdasarkan putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4 (empat), akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij*

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 (empat) yang menyatakan : “Selanjutnya, Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut” :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai Putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hal-hal mana yang termasuk pengecualian dalam larangan penjatuhan Putusan serta merta sebagaimana Petunjuk Mahkamah Agung dalam SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil sebagaimana tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) tentang penjatuhan Putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para 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 dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan ditolak selain dan selebihnya;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan ditolak selain dan selebihnya, maka Tergugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 125 HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat (Martina De Fatima Da Costa Ximenes) dan Tergugat (Mugi Rahayu) pada tanggal 16 Juni 2009 atas sebidang tanah perumahan dengan luas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur, Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu;
4. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Madiun untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.1303 (AY 189788) Kelurahan Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun Propinsi Jawa Timur dengan Surat Ukur No. 456/Tawangrejo/ 2007 tanggal 11-1-2007 atas nama Nyonya Mugi Rahayu menjadi atas nama Martina De Fatima Da Costa Ximenes berdasarkan putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.605.000,00 (satu juta enam ratus lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Kamis, tanggal 8 September 2022, oleh kami Christine Natalia Sumurung, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Rachmat Kaplale, S.H., dan Ade Irma Susanti, S.H, M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Budi Atmoko, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2022/PN Mad



ttd

Rachmat Kaplale, S.H.

ttd

Christine Natalia Sumurung, S.H.,M.H

ttd

Ade Irma Susanti, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Budi Atmoko, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2. ATK .....	Rp	75.000,00
3. Panggilan .....	Rp	200.000,00
4. PNBP .....	Rp	20.000,00
5. Sumpah .....	Rp	200.000,00
6. Pemeriksaan Setempat .....	Rp	1.060.000,00
7. Redaksi .....	Rp	10.000,00
8. Meterai .....	Rp	10.000,00

----- +  
Jumlah .....

Rp1.605.000,00

(satu juta enam ratus lima ribu rupiah).