



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Slawi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SAIFUL ANAM, bertempat tinggal di Desa Blubuk RT 001 RW 002 Kec. Dukuhwaru Kabupaten Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ely Athfiyani, S.H., Kurniawan Setiya Budi, S.H., Alimun Taufik, S.H., Advokat pada Trisula Law Office, yang berkantor di Jl. Gunung Slamet I RT 001 RW 002 Desa Blubuk Kecamatan Dukuhwaru Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Desember 2023 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 72/SK/2/2024 pada tanggal 24 Januari 2024, sebagai Penggugat;

L a w a n

MAKMOERI, bertempat tinggal tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara ;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Januari 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi, pada tanggal 25 Januari 2024 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw, telah mengajukan gugatan Jual Beli Tanah dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2007 Bapak Makmoeri / Tjioe Kho Tjwan (Tergugat) menawarkan satu bidang tanah dan bangunan kepada Saiful Anam (Penggugat) dan terjadilah tawar menawar hingga berujung kesepakatan harga sebesar Rp 75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Tanah dan bangunan tersebut terletak di desa Dukuh Salam RT 001 RW 003 Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal, dengan luas tanah 163 m² dan luas bangunan 84 m² atas

Halaman 1 dari halaman 9 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama SHM Makmoeri (Tergugat) No Hak milik 606 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Milik Sutinah
- Sebelah Timur : Kali mati
- Sebelah selatan : milik Wasem
- Sebelah barat : Tanah Negara/jalan raya

2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga, Saiful Anam (penggugat) memberikan DP kepada Makmoeri (Tergugat) sebesar Rp 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah),kemudian pada tanggal 6 Maret 2007 Saiful Anam (Penggugat) memberikan uang lagi di Kantor Kepala Desa Dukuh Salam sebesar Rp 40.000.000,00 (empat Puluh Juta Rupiah) dan juga Penggugat membayar Pologoro kepada Kepala Desa sebesar Rp 3.000.000,00 (Tiga juta Rupiah) yang kemudian saudara Saiful Anam(penggugat) mendapatkan Surat Pengalihan Hak yang diterbitkan oleh Pemerintahan Desa Dukuh Salam Kec. Slawi Kab. Tegal.Kemudian Penggugat dan Tergugat menandatangani dasar peralihan hak yang juga dikeluarkan oleh Pemerintah desa Dukuh Salam dan juga Surat Pernyataan dari Pemerintah Desa bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak bermasalah dan sertifikat tidak dalam agunan hutang piutang;

3. Pada tanggal 8 Maret 2007,Penggugat melunasi pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga Puluh Juta Rupiah), transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut disamping disaksikan oleh aparaturnya desa juga disaksikan oleh Bapak Maskuri yang merupakan paman Penggugat dan Umi Rogayah adik kandung Penggugat;

4. Bahwa Penggugat telah menerima SHM dari Tergugat dan menguasai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Dukuh Salam RT 001 RW 003 Kec. Slawi Kab. Tegal No. Hak milik 606 dengan luas tanah 163 m² dan luas bangunan 84 m² atas nama SHM Makmoeri (Tergugat) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Milik Sutinah
- Sebelah Timur : Kalimati
- Sebelah selatan : milik Wasem
- Sebelah barat : Tanah Negara/jalan raya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menguasai objek tanah dan bangunan tersebut diatas semenjak pelunasan yaitu tanggal 8 Maret 2007 hingga sekarang;

5. Bahwa pada tahun 2009 Penggugat hendak memindah nama sertifikat tanah No 606 tersebut dari nama Makmoeri (Tergugat) menjadi nama Saeful Anam (Penggugat) ke Kantor Badan Pertanahan Kab. Tegal ,kemudian oleh Petugas Kantor Pertanahan Kab. tegal tersebut tidak bisa memindah nama SHM No 606 tersebut dikarenakan administrasinya tidak lengkap dan disuruh mendatangkan pihak penjual yaitu Makmoeri (Tergugat);
6. Bahwa Penggugat sudah mencari keberadaan Makmoeri (Tergugat) untuk meminta sejumlah persyaratan yang diminta oleh Kantor Badan Pertanahan Kab. Tegal , namun Tergugat sudah pindah domisili sehingga Penggugat mencari kesemua Saudara Makmoeri dan orang terdekat Makmoeri ,dan juga mempertanyakan kepada Kantor Kepala desa Dukuh Salam namun tidak di temukan ,yang pasti masih diwilayah Republik Indonesia;
7. Bahwa setelah Penggugat tidak menemukan keberadaan Tergugat atau ahli warisnya ,kemudian disampaikan kepada Petugas BPN Kab Tegal dan oleh Petugas tersebut menyarankan untuk membuat Gugatan Jual beli kepada Makmoeri (tergugat) sebagai persyaratan balik nama ;
8. Bahwa atas saran dari BPN,proses balik nama tersebut disyaratkan harus adanya putusan dari Pengadilan Negeri Slawi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi untuk memeriksa dan mengadili perkara dengan memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli tanah dan bangunan yang terletak di desa Dukuh Salam RT 001 RW 003 Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal, dengan luas tanah 163 m² dan luas bangunan 84 m² atas nama SHM Makmoeri (Tergugat)
3. No Hak milik 606 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Milik Sutinah
 - Sebelah Timur : Kalimati

Halaman 3 dari halaman 9 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan : milik Wasem
- Sebelah barat : Tanah Negara/jalan raya
- 4. Menyatakan Tergugat telah melepaskan hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor Hak Milik 606 ;
- 5. Menyatakan semua alat bukti Penggugat Sah dan Berharga;
- 6. Menyatakan sah jual beli Tanah dan Bangunan ;
- 7. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai peralihan hak tanah dan bangunan yang semula atas nama Makmoeri (Tergugat) menjadi atas nama Saeful Anam (Penggugat);
- 8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap didampingi Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang (surat tercatat) tanggal 6 Februari 2024 dan tanggal 20 Maret 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3328091104800001 atas nama SAIFUL ANAM, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Nomor 192/DS/IV/2024 dikeluarkan oleh Kepala Desa Desa Dukuh Salam tanggal 22 April 2024, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran DP dan Pelunasan Rumah yang terletak di Desa Dukuh Salam RT.01/Rw.03, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran Polorogo ke Desa Dukuh Salam dari Saeful Anam, tanggal 6 Maret 2007, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Peralihan Hak Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Dukuh Salam, diberi tanda P-5 ;

Halaman 4 dari halaman 9 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw



6. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Tanah tidak bermasalah dari Pemerintahan Desa Dukuh Salam, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2007 atas nama wajib pajak Machmuri Lasmawatti Lustika, diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 606 Desa Dukuh Salam Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal, luas 163 m² atas nama Makmoeri d/h Tjio Kho Tjwan suami Lasmawati Lustika, diberi tanda P-8 ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut di atas telah bermaterai cukup dan di cap pos, serta telah divalidasi dalam sistem informasi pengadilan dan telah disesuaikan dengan pembandingnya tersebut. Kemudian terhadap bukti-bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut atau pembandingnya dikembalikan kepada Penggugat.;

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

1. Maskuri Tarno, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga saksi dan masih ada hubungan kekerabatan, yaitu satu buyut dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat juga dulunya tetangga saksi;
 - Bahwa setahu saksi pada tahun 2007 telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi ikut terlibat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dan saksi dapat mandat dari Tergugat untuk menjual tanah dan bangunan, kebetulan Penggugat adalah tetangga saksi juga;
 - Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut, selanjutnya saksi serahkan kepada Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut sudah bersertifikat atas nama Makmuri dan dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan ada bukti kwitansinya;
 - Bahwa saksi melihat kwitansi tersebut dirumah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran tersebut sebanyak 3 (tiga) kali, yang pertama dibayar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang kedua dibayar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan yang ketiga dibayar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat pada saat pelunasan;
 - Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli, Tergugat pergi entah kemana dan saksi tidak tahu keberadaan Tergugat ;
 - Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat, rumah tersebut tidak pernah ditempati oleh Penggugat tetapi rumah tersebut dikontrakkan oleh Penggugat;
 - Bahwa awalnya Tergugat menyerahkan kepada pak Witno dan saksi mendengar dari pak Witno bahwa Tergugat mau menjual tanah kemudian saksi menyampaikan kepada Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi yang mau dijual oleh Tergugat kepada Penggugat bentuknya sudah rumah namun saksi tidak tahu berapa luas tanah dan bangunan rumah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tersebut sudah balik nama atau belum;
2. Kasman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
 - Bahwa saksi warga Desa Dukusalam asli sejak lahir sampai sekarang;
 - Bahwa saksi pernah mendengar telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa obyek transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah rumah yang terletak di Desa Dukuh salam Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal, rumahnya berdempetan dengan rumah tempat tinggal saksi;
 - Bahwa saksi pernah melihat ada 4 (empat) orang dari desa yang melakukan pengukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
 - Bahwa rumah yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah rumah milik Tergugat sendiri;
 - Bahwa rumah tersebut sekarang dikontrakkan untuk gudang, tetapi siapa yang mengontrakkan saksi tidak tahu;
- Menimbang, bahwa pada tanggal 22 Mei 2024 telah dilakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli tanah, yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;



Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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 mengenai Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 2007 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 606 atas nama Makmoeri (Tergugat) dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama gugatan Penggugat, khususnya pada bagian petitum nomor 3 yang pada pokoknya yaitu "No Hak milik 606 dengan batas-batas sebelah utara milik sutinah, sebelah timur kalimati, sebelah selatan milik wasem, sebelah barat Tanah Negara/jalan raya", petitum nomor 3 gugatan Penggugat tersebut tidak jelas secara spesifik apa yang diminta oleh Penggugat. Penggugat seharusnya dalam gugatannya mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat berupa deskripsi yang jelas menyebutkan satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan atau dibebankan kepada Tergugat. Dengan kata lain, petitum gugatan berisi tuntutan atau permintaan kepada Pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan *verstek*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 118 HIR, Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.064.000,00 (satu juta enam puluh empat ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Kamis, tanggal 18 Juli 2024, oleh kami, Oki Basuki Rachmat, S.H., M.M., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nani Pratiwi, S.H., M.H. dan Andrik Dewantara, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan diampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Eswin Ririh Santosiarti, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat dalam Sistem Informasi Pengadilan dan tanpa dihadiri Tergugat/Kuasanya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nani Pratiwi, S.H., M.H.

Basuki Rachmat, S.H., M.M., M.H.

Andrik Dewantara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eswin Ririh Santosiarti, S.H.

Perincian biaya :

1. PendaftaranRp. 30.000,00

Halaman 8 dari halaman 9 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN.Slw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya proses	Rp. 50.000,00
Biaya Penggandaan berkas	Rp. 24.500,00
Biaya Panggilan	Rp. 310.000,00
PNBP Panggilan	Rp. 30.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp. 600.000,00
Materai	Rp. 10.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
-----+	
Jumlah.....	Rp. 1.064.000,00

(satu juta enam puluh empat ribu Rupiah);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)