



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dwi Ady Buyasin, lahir tanggal 31 Agustus 1996, bertempat tinggal di

Rt. 007 Rw. 001, Batu Ampar, Batu Ampar, Kabupaten

Tanah Laut, Kalimantan Selatan, email

bambangprihandoyo9@gmail.com, sebagai

Penggugat

Lawan

Kabid Bin Maryono, bertempat tinggal di Dahulu/terakhir Kali

Bertempat Tinggal Di Rt.010/ Rw.003, Tajau Mulya,

Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Kalimantan

Selatan, sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tanah Laut, beralamat kantor di

Komplek Perkantoran Gagas, Jalan A. Syairani,

Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten

Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Muhammad Helmy Fauzie,

S.SiT., selaku Kepala Seksi Survei & Pemetaan dan

kawan-kawan, email

pertanahan.tanahlaut@gmail.com, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Nomor 298/SKU-600.13-63-01-

MP.02/II/2024 tanggal 1 Februari 2024, yang telah

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Pelaihari pada tanggal 6 Februari 2024 Nomor :

27/Leg/SK/2024/PN Pli, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Gugatan tertanggal 9 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelahari pada tanggal 9 Januari 2024 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 17.500 m² yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Kasnowono
- Batas timur: Tanah Negara
- Batas selatan: Wakimin
- Batas barat: Jalan Desa

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 atas nama Kabid bin Maryono;

2. Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1979;

3. Bahwa kemudian pada tahun 2016 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp. 30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) dan setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 atas nama Kabid bin Maryono tersebut kepada Penggugat;

4. Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;

5. Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Penggugat tersebut;

6. Namun sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di RT.010/ RW.003 Desa Tajau

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

7. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi maupun bertemu dengan Tergugat, maka sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

8. Bahwa oleh karena ingkar janji/wanprestasi Tergugat tersebut sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari *cq.* Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 atas nama **Kabid bin Maryono** (Tergugat) menjadi atas nama **Dwi Ady Buyasin** (Penggugat);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

Atau apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap sendiri ke persidangan, kemudian Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum;

Menimbang bahwa panggilan terhadap Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Nomor 400.10.2.2/346/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, sehingga sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelabuhan serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Bania yang telah terbit pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 Nomor 001767120104589/XVII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Yustisia Larasati, S.H.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Pelaihari, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Februari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa kepada Turut Tergugat diminta persetujuan/kesediaannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kartu (NIK) : 6301093108960001 atas nama Dwi Ady Buyasin, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu keluarga dengan Nomor: 6301091604080036 atas nama Kepala Keluarga Suparno, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama pemegang hak Kabid Bin Maryono, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor 400.10.2.2/347/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

tanah dari Tergugat, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 400.10.2.2/346/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, yang menerangkan bahwa Tergugat dahulu benar bertempat tinggal di Desa Tajau Mulya namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-5

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujari yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 atas nama Kabid bin Maryono;
- Bahwa kemudian Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat Pada tahun 2016 dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) dengan harga Rp30.000.0`00,00 (Tiga puluh juta Rupiah)
- Bahwa objek tersebut sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2017 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 525/Tajau Pecah, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 25 Maret 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara 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 Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Kasnowono
- Batas timur: Tanah Negara
- Batas selatan: Wakimin
- Batas barat: Jalan Desa

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Kasnowono
- Batas timur: Tanah Negara
- Batas selatan: Wakimin
- Batas barat: Jalan Desa

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama dan pemecahan atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak*

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujahri;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-5 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerduta dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang bahwa masing-masing Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerduta, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 yang telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerduta dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 25 Maret 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 525/ Desa Tajau Pecah , atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor : 400.10.2.2/347/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Jual beli Nomor 400.10.2.2/346/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, keterangan Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujahri, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Kasnowono
- Batas timur: Tanah Negara
- Batas selatan: Wakimin
- Batas barat: Jalan Desa

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono;

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat Pada tahun 2016 dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) dengan harga Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta Rupiah)
- Bahwa objek tersebut sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2017, Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan, dahulu alas hak yang melandasi Objek Perkara adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: "*la wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya*", maka digariskan ketentuan bahwa Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum Pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*, kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa, *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang bahwa jual beli tanah dalam perspektif hukum adat sebagai suatu perbuatan hukum pemindahan hak harus memenuhi 3 (tiga) sifat yakni:

- Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
- Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 525/Desa Tajau Pecah, atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor : 400.10.2.2/346/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Jual beli Nomor 400.10.2.2/347/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, keterangan Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujahri, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa Pada tahun 2016 Penggugat membeli tanah tersebut dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) dengan harga Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta Rupiah) dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena Tergugat juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono, kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujahri juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono dengan demikian Tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas Objek Perkara dengan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2017

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ..."*, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum Keempat Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka haruslah berpedoman pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa, *"tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"* dan kemudian Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah menentukan bentuk-bentuk perikatan yaitu, memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah menentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujari, bahwa pada saat jual beli atas Objek Perkara, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir karena persetujuan agar Tergugat membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat ketiga dan keempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dan oleh karena Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut sedangkan Penggugat dan Tergugat juga adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan, maka janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dengan demikian terhadap janji tersebut berlaku ketentuan *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di RT.010/RW.003 Desa Tajau Mulya, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, diketahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan, sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kelima Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama dan kemudian pemecahan Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 525/ Desa Tajau pecah , atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor : 400.10.2.2/346/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Jual Beli Nomor 400.10.2.2/347/TM/SK/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Desa Tajau Mulya atas nama Imam Mujari, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono, keterangan Saksi Bambang Prihandoyo dan Saksi Imam Mujahri, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa Pada tahun 2016 Penggugat membeli tanah tersebut dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah) maka sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atas permintaan Penggugat

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemegang hak Objek Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat melakukan pemecahan secara sempurna terhadap Objek Perkara menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula, yang dilaksanakan setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kelima Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa namun demikian pelaksanaan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengesampingkan kewajiban Panitera Pengadilan Negeri Pelaihari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut mengenai isi Putusan ini bila nantinya Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap/*linkracht van gewijsde*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan demikian Petitum Kesatu Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR yang pada pokoknya menentukan bahwa, "*barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*", dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas utara: Kasnowono;
 - Batas timur: Tanah Negara;
 - Batas selatan: Wakimin;
 - Batas barat: Jalan Desa;

termasuk bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli

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

- Batas utara: Kasnowono;
- Batas timur: Tanah Negara;
- Batas selatan: Wakimin;
- Batas barat: Jalan Desa;

termasuk bangunan yang berada di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah atas nama pemegang hak Kabid bin Maryono menjadi atas nama Penggugat, yaitu Dwi Ady Buyasin (Penggugat) terhadap sebidang tanah dengan luas 17.500 m² (Tujuh belas ribu Lima Ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Kasnowono;
- Batas timur: Tanah Negara;
- Batas selatan: Wakimin;
- Batas barat: Jalan Desa;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 525/Tajau Pecah, atas nama Kabid bin Maryono menjadi atas nama Penggugat tersebut;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini telah diperhitungkan sejumlah Rp3.064.000,00 (tiga juta enam puluh empat ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024, oleh kami, Raysha, S.H. sebagai Hakim Ketua, Rinaldy Adipratama, SH., MH., dan Agung Yuli Nugroho, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, Adi Rahman S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelabuhan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rinaldy Adipratama, S.H.,M.H.

Raysha, S.H.

Agung Yuli Nugroho, S.H.

Panitera Pengganti,

Adi Rahman,S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp30.0000,00
2.....A	:	Rp50.0000,00
TK	:	
3.....P	:	Rp1.514.000,00
anggihan	:	
4.....P	:	Rp40.000,00
NBP Panggilan	:	
5.....P	:	Rp1.400.000,00
emeriksaan Setempat	:	
6.....P	:	Rp10.000,00
NBP Pemeriksaan Setempat .	:	
7.....R	:	Rp10.000,00

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

edaksi
8.....M : Rp10.000,00

eterai
Rp3.064.000,00

Jumlah : (tiga juta enam puluh empat ribu
Rupiah)