



**PUTUSAN**

**Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ISHAK**, bertempat tinggal di Desa Ungkaya, Rt/rw 002/-, Kecamatan Witaponda, Kabupaten Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah **TEGUH HIDAYAT RAUF, S.H., MUHAMMAD AMAL, S.H., RAHMAT MSIDABUTAR, S.H., dan RECKSY H PAKPAHAN S.H** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **TEGUH HIDAYAT RAUF, S.H. & REKAN, PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM**, beralamat di Kayamanya, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso, Provinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. SIBEO**, bertempat tinggal di Dahulunya Bertempat Tinggal Di Desa Ambunu, Kec. Bungku Barat, Kab. Morowali, Namun Sekarang Ini Sudah Tidak Diketahui Alamat Dan Tempat Tinggalnya Yang Pasti Masih Berada Di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Morowali**, tempat kedudukan Jl. Garuda No. 1, Fonuasingko, Kabupaten Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Setelah Mendengar pihak Penggugat ;  
Setelah Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 04 Agustus 2023 dalam Register perkara Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

#### **POSITA:**

Adapun yang menjadi alasan dan Dasar gugatan *a quo* adalah sebagai Berikut:

#### **A. LEGAL STANDING PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pihak yang pada saat ini telah menguasai sebidang tanah yang diperoleh melalui proses jual beli yang terletak di Desa Ambunu Kecamatan Bungku Barat Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi), dengan alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO dengan batas-batas:

- a. Utara : Berbatasan dengan HARISTAN
- b. Timur : Berbatasan dengan AHYAR / HARISTAN
- c. Selatan : Berbatasan dengan HARISTAN / INDO ASSE
- d. Barat : Berbatasan dengan H. RAMADHAN

Untuk selanjutnya disebut "**Objek Bidang Tanah**"

2. Bahwa TERGUGAT adalah Pihak yang mengalihkan Objek Bidang Tanah kepada PENGGUGAT dan Pihak yang nama-nya dimuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM).

#### **B. KRONOLOGIS LAHIRNYA KERUGIAN**

1. Bahwa perolehan Objek Bidang Tanah oleh PENGGUGAT diperoleh melalui proses jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 11-12-2002 (Sebelas Desember Dua Ribu Dua) dengan harga Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah);
2. Bahwa proses jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas Objek Bidang Tanah pada dasarnya disepakati akan dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) Notaris untuk selanjutnya dilakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang seluruhnya menjadi tanggungjawab TERGUGAT selaku

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak yang namanya dimuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Objek Bidang Tanah;

3. Bahwa proses sebagaimana dimuat pada angka 2 disepakati akan diselesaikan TERGUGAT dalam tenggang waktu 3 (Tiga) bulan terhitung sejak transaksi jual beli yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab TERGUGAT;

4. Bahwa TERGUGAT kemudian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada saat peralihan Objek Bidang Tanah dan pada waktu Gugatan ini didaftarkan keberadaan TERGUGAT, Istri TERGUGAT serta Ahli Waris TERGUGAT tidak diketahui lagi keberadaannya;

5. Bahwa Objek Bidang Tanah terhitung sejak transaksi jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT oleh PENGGUGAT telah dikelola dalam bentuk kegiatan perkebunan sawit;

6. Bahwa penguasaan dan kepemilikan Objek Bidang Tanah oleh PENGGUGAT diketahui dan dibenarkan oleh Pemerintah Desa Ambunu sebagaimana dimuat Surat Pernyataan Kepala Desa Ambunu dan Sekretaris Desa Ambunu Nomor : 034/SP/DA/BB/VI/2023 tertanggal 28-06-2023 (Dua Puluh Delapan Juni Dua Ribu Dua Puluh Tiga) yang pada pokoknya menerangkan dan menyatakan benar bahwa Objek Bidang Tanah adalah sepenuhnya dikuasai, dikelola dan dimiliki oleh PENGGUGAT serta tidak ada Pihak lain selain daripada PENGGUGAT yang memiliki hak atas Objek Bidang Tanah tersebut;

7. Bahwa PENGGUGAT kemudian hendak melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Objek Bidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Morowali, namun oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Morowali PENGGUGAT diminta untuk melengkapi persyaratan administrasi yang salah satu di antara-nya adalah Akta Jual Beli (AJB) Notaris Objek Bidang Tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;

8. Bahwa PENGGUGAT kemudian berusaha mencari keberadaan TERGUGAT, Istri TERGUGAT dan Anak/ Ahli Waris TERGUGAT melalui pengumuman di Kantor Pemerintah Desa, Kantor Bupati dan Media, namun juga tidak kunjung menemui keberadaan TERGUGAT;

9. Bahwa setelah sekian lama berupaya mencari keberadaan TERGUGAT, Istri TERGUGAT dan Anak/ Ahli Waris TERGUGAT dan oleh karena telah timbulnya kerugian materil dan immateril yang tidak

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



sedikit terhadap PENGGUGAT, maka tepat dan benar untuk PENGGUGAT menempuh jalur Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT untuk kemudian melalui Gugatan ini PENGGUGAT dan TERGUGAT dapat dipanggil secara patut untuk menghadap Majelis Hakim Perkara *a quo* dan melalui amar putusan Majelis Hakim Perkara *a quo* PENGGUGAT dapat melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Objek Bidang Tanah.

### **C. DASAR HUKUM**

1. Pasal 1238 KUH Perdata tentang "Wanprestasi";
2. Putusan Nomor. 154/Pdt.G/2021/PN Pso dengan amar putusan:  
".....
  1. *Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan;*
  2. *Mengabulkan gugatan Penggugat untu keseluruhan dengan Verstek;*
  3. *Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2015;*
  4. *Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dengan setifikat Hak Milik Nomor: 671 Bahadopi dengan luas 7.500 M2, gambar situasi tanggal 11 September 1993 No. 1461/93;*
  5. *Menyatakan Penggugat berhak membuat dan mengurus balik nama atas Sertifikat Nomor: 671 Bahadopi dengan luas 7.500 M2, gambar situasi tanggal 11 September 1993 No. 1461/93 dari atas nama YATMIN menjadi atas nama PUTU AGUS RATMAJA;*
  6. *Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.550.000,00 (enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah)*  
"....."

Berdasarkan dalil/alasan-alasan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Poso Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### **PRIMAIR:**

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam Perkara ini;
3. Menyatakan Sah transaksi jual beli Tanah yang terletak di Desa Ambunu kecamatan Bungku barat Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi), dengan alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO dengan batas-batas:
  - a. Utara : Berbatasan dengan HARISTAN
  - b. Timur : Berbatasan dengan AHYAR / HARISTAN
  - c. Selatan : Berbatasan dengan HARISTAN / INDO ASSE
  - d. Barat : Berbatasan dengan H. RAMADHAN
4. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi);
5. Menyatakan PENGUGAT berhak membuat dan mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik : Nomor 256/1998 yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi) dari nama SIBEO ke Atas nama ISHAK di Badan Pertanahan Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keadilan dan kebenaran yang senyatanya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Pengugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 09 Agustus 2023, tanggal 11 September 2023, dan 20 September 2023 Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh kuasanya untuk hadir, ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat dan proses mediasi dalam perkara *a quo* sebagaimana ditentukan dalam pasal 154 RBg jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat diterapkan oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan Persidangan tanpa dihadiri pihak Tergugat dan Turut Tergugat, dalam aspek surat gugatan harus dipenuhi adanya syarat-syarat, dan prosedural bahwa:

- Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan pada hari yang telah ditentukan,
- Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengirimkan wakilnya yang sah,
- Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sepatutnya,
- Petitum tidak melawan hak, dan
- Petitum beralasan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

- Foto copy yang telah disesuaikan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.256/1998 tanggal 14 Agustus 1998, diberi tanda bukti P.1;
- Foto copy yang telah disesuaikan aslinya berupa Surat Pernyataan Nomor : 034/SP/DA/BB/VI/2023 tanggal 28 Juni 2023, ditanda tangan oleh Kepala Desa Ambunu dan Sekretaris Desa Ambunu, diberi tanda bukti P.2;
- Foto copy yang telah disesuaikan aslinya berupa Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 131/PD/XII/2002, tanggal 11 Desember 2002, diberi tanda bukti P.3;
- Foto copy yang telah disesuaikan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, diberi tanda bukti P.4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata cocok, dan telah dibubuhi dengan materai secukupnya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## 1. Saksi **KAMARUDIN.**

- Bahwa Saksi dihadapkan di persidangan karena masalah transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Desa Ambunu Kecamatan Bungku Barat Kabupaten Morowali;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena saat itu saya menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat namun yang saya ketahui jual beli tanah antara SIBEO dengan ISHAK pada tahun 2002;
- Bahwa tanda bukti jual beli tanah tersebut adalah berupa sertifikat an SIBEO yang diserahkan kepada Penggugat dan dibuatkan Surat Keterangan Hak Atas Tanah;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung pada saat terjadinya proses jual beli tersebut namun saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut dari cerita masyarakat kelompok tani;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut adalah masing-masing 20.200 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat jual beli belum ada dibuatkan Akta Jual Beli karena pada saat penjualan yang diserahkan hanya berupa sertifikat kepada Penggugat dan dibuatkan Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut berada di Desa Ambunu Kec. Bungku Barat Kab. Morowali;
- Bahwa saksi mengetahui setelah terjadi proses jual beli tanah tersebut tidak ada yang keberatan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang kuasai tanah tersebut adalah Penggugat.

## 2. Saksi **HASRUN;**

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadapkan di persidangan karena masalah transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Desa Ambunu Kecamatan Bungku Barat Kabupaten Morowali;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dari cerita masyarakat di Desa setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat namun yang saya ketahui jual beli tanah antara SIBEO dengan ISHAK pada tahun 2002;
- Bahwa tanda bukti jual beli tanah tersebut adalah berupa sertifikat an SIBEO yang diserahkan kepada Penggugat dan dibuatkan Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung pada saat terjadinya proses jual beli tersebut namun saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut dari cerita masyarakat;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut adalah 20.200 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat jual beli belum ada dibuatkan Akta Jual Beli karena pada saat penjualan yang diserahkan hanya berupa sertifikat kepada yang membeli tanah tersebut dan Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut berada di Desa Ambunu Kec. Bungku Barat Kab. Morowali;
- Bahwa saksi mengetahui setelah terjadi proses jual beli tanah tersebut tidak ada yang keberatan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang kuasai tanah tersebut adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas Penggugat membenarkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala peristiwa dipersidangan dalam perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, Berita Acara Persidangan dalam perkara ini dianggap telah termuat, dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat dan Turut Tergugat, meskipun dipanggil secara patut tidak datang menghadap, dan pula tidak

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso





ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, serta surat gugatan tersebut tidak melawan hukum, dan beralasan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut, akan tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir, dan surat gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan Verstek;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Majelis menjatuhkan Putusan Verstek;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT adalah Pihak yang pada saat ini telah menguasai sebidang tanah yang diperoleh melalui proses jual beli yang terletak di Desa Ambunu Kecamatan Bungku Barat Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi), dengan alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO;
- Bahwa perolehan Objek Bidang Tanah oleh PENGGUGAT diperoleh melalui proses jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 11-12-2002 (Sebelas Desember Dua Ribu Dua) dengan harga Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa PENGGUGAT kemudian hendak melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Objek Bidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Morowali, namun oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Morowali PENGGUGAT diminta untuk melengkapi persyaratan administrasi yang salah satu di antara-nya adalah Akta Jual Beli (AJB) Notaris Objek Bidang Tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
- Bahwa PENGGUGAT kemudian berusaha mencari keberadaan TERGUGAT, Istri TERGUGAT dan Anak/ Ahli Waris TERGUGAT melalui pengumuman di Kantor Pemerintah Desa, Kantor Bupati dan Media, namun juga tidak kunjung menemui keberadaan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak menghadap ke depan persidangan tanpa



alasan yang sah, maka Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak hadir dan perkara akan diputus secara verstek;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi MARI. tanggal 17 April 1958 No. 4 K/Sip/1958 syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa salah satu alasan sebagai dasar pengaturan verstek ialah proses perdata perlindungan kepada orang sepenuhnya diserahkan kepada mereka masing-masing, sehingga apabila dalam proses ini Tergugat telah dipanggil secara patut, dan ternyata pada sidang pertama Tergugat tidak hadir, atau tidak menunjuk wakilnya yang sah untuk kepentingannya, maka Tergugat dapat dianggap tidak dapat, atau tidak mau membantah dalil surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Tergugat telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut menurut hukum, namun Tergugat tetap tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya tanpa alasan dan pemberitahuan yang sah pada 2 (dua) kali persidangan berturut-turut, maka selanjutnya Majelis Hakim menentukan sikap sesuai dengan ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBg melanjutkan persidangan secara verstek atau tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat namun Majelis Hakim berpendapat bahwa proses pemeriksaan di persidangan harus tetap mengacu kepada ketentuan pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 Rbg yang pada prinsipnya menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak dan guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, sehingga Penggugat tetap mempunyai kewajiban untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* diputus secara verstek namun Penggugat tetap berkewajiban membuktikan bahwa dalil gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa pokok yang dipermasalahkan Penggugat atau yang disengketakan adalah Tergugat telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji oleh karena belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan proses balik nama atau penanda tanganan akta jual beli didepan Notaris, akan tetapi Tergugat malah tidak diketahui alamat / keberadaannya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.4 dan 2 (dua) orang saksi, yakni Kamarudin dan Hasrun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 adalah berupa sertifikat hak milik, dimana sertifikat hak milik (SHM) atau hak milik adalah hak terkuat dan tertinggi atas tanah, bersifat turun temurun, tetap dan berlaku seumur hidup, karena sertifikat memiliki kekuatan legalitas yang paling tinggi karena tidak ada campur tangan pihak lain dalam kepemilikannya, atau sertifikat hak milik adalah jenis sertifikat yang pemliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada Kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut dan sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);

Menimbang, bahwa atas bukti P-1 adalah dengan nama pemegang hak Sertifikat tersebut adalah SIBEO;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 32 ayat (1) dimana sertifikat adalah merupakan alat bukti yang bersifat kuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 adalah berupa Surat Pernyataan Nomor : 034/SP/DA/BB/VI/2023 tanggal 28 Juni 2023, ditanda tangan oleh Kepala Desa Ambunu dan Sekretaris Desa Ambunu, dimana surat pernyataan adalah juga dikenal sebagai surat pengakuan, adalah perjanjian tertulis tentang kondisi atau situasi yang berkaitan dengan kesanggupan atau ketidak sanggupan seseorang dalam menyelesaikan suatu tugas, dimana atas bukti tersebut yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Tondo dan Sekretaris Desa Tondo, untuk memberikan kejelasan sebagai dasar atas jabatannya sebagai bentuk penegasan atau pengakuan dalam jabatannya atas pengalihan obyek bidang tanah dari Sibeo kepada Ishak dengan proses jual beli, dan Pemerintah Desa tersebut mendukung dalam proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No.256/1998 tanggal 14 Agustus 1998 kepada pemilik Ishak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, adalah berupa Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 131/PD/XII/2002, tanggal 11 Desember 2002, dimana surat penyerahan tanah atau surat pernyataan penyerahan hak atas tanah, adalah kegiatan melepaskan hubujngan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah;

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah adalah sebagai surat yang dibuat untuk mencatat dan mengkonfirmasi



penyerahan fisik tanah dari satu pihak kepada pihak lain, surat ini digunakan untuk memperjelas dan memastikan bahwa hak fisik atas tanah telah secara resmi diserahkan kepada penerima;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merujuk pada kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi berdasarkan musyawarah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 adalah berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dimana atas bukti surat tersebut adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak bumi dan bangunan terutang kepada wajib pajak, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) diatur dalam Undang Undang nomor 12 Tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan, dimana dalam Undang Undang tersebut dikatakan bahwa SPPT merupakan dokumen yang menunjukkan besarnya utang atas PBB yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan, dan SPPT ini bukanlah bukti kepemilikan obyek pajak, melainkan penentu atas obyek pajak tersebut dan besaran pajak yang dibebankan kepada obyek pajak yang harus dibayarkan oleh pemiliknya, dan dalam pembayaran PBB yang disesuaikan adalah Nomor Obyek Pajak (NOP) saja, dan SPPT-PBB adalah menjadi urusan dari kantor pelayanan pajak (KPP) karena berhubungan dengan pajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang diajukan Penggugat menerangkan bahwa saksi Kamarudin mengetahui terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena saat itu saksi menjabat sebagai Kepala Desa, sedangkan saksi Hasrun mengetahui terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dari cerita masyarakat di Desa setempat, dan para saksi tidak mengetahui kapan terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat namun para saksi ketahui jual beli tanah antara SIBEO dengan ISHAK pada tahun 2002 dengan luas tanah tersebut adalah 20.200 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa menurut keterangan para saksi Penggugat bahwa tanda bukti jual beli tanah tersebut adalah berupa sertifikat atas nama SIBEO yang diserahkan kepada Penggugat dan dibuatkan Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa para saksi Penggugat mengetahui pada saat jual beli belum ada dibuatkan Akta Jual Beli karena pada saat penjualan yang

*Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso*



diserahkan hanya berupa sertifikat kepada yang membeli tanah tersebut dan Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah, dengan lokasi tanah tersebut berada di Desa Ambunu, Kec. Bungku Barat, Kab. Morowali, dan setelah terjadi proses jual beli tanah tersebut tidak ada yang keberatan terhadap tanah tersebut, dan atas tanah tersebut yang kuasai adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa jual beli tanah tanah pada dasarnya tetap sah, meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak dihadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya, dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya obyek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, namun dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli dihadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya, karena menurut Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat jika dibuktikan dengan akta PPAT, karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual yang dilakukan dihadapan PPAT, bahwa akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat didalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak;

Menimbang, bahwa wanprestasi sebagai pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian, sehingga wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan ataupun kelalaian;

Menimbang, bahwa alasan-alasan Hakim untuk menyatakan bahwa seseorang Tergugat (Debitur) Wanprestasi adalah didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya pelanggaran atas perjanjian hutang atau perjanjian dalam membayar prestasi, atau kesanggupan membayar yang dimuat dalam akta Notaris, atau perjanjian pengakuan hutang, sehingga menyebabkan adanya Wanprestasi.

*Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso*





b. Adanya akta Notaris atau surat pengakuan hutang yang oleh Hakim dinilai sebagai alat bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan mengikat bagi Hakim.

c. Adanya perhitungan ganti rugi yang dikabulkan oleh Hakim.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Perkara *a quo* adalah dalam keadaan Wanprestasi atas kelalaiannya tidak menyelesaikan prosedur, atau menyerahkan berkas-berkas / dokumen guna penelitian dan kelengkapan dokumen yang berhubungan dengan jual beli tersebut serta penyelesaiannya atas AJB, yang apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 1338 ayat 3 yang berbunyi persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga asas ini selalu menyertai setiap perjanjian, adalah yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli tanah yang telah dilakukan secara tunai dan riil, oleh karena kesepakatan jual beli telah disepakati bersama, dan Jual beli telah dilakukan secara nyata, dan tunai dengan telah dibayarkannya harga tanah secara lunas sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dan Tergugat telah menyerahkan sertifikat asli kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat yang tidak melaksanakan proses Jual beli selanjutnya dalam proses pembuatan AJB, malah Tergugat sendiri alamat dan keberadaannya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga Penggugatpun terputus tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga proses jual beli lebih lanjut atau untuk pembuatan AJB tidak dapat diproses oleh karena Tergugat terjadi ingkar janji dalam hal tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dalam proses jual beli secara terang didepan PPAT;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dalam keadaan wanprestasi, maka Majelis menilai Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk menilai Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai bukti kepemilikan.
- Bahwa tanah atau obyek yang diperjual belikan tidak dalam status disita.
- Bahwa tanah atau obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli telah didahului kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat untuk sama-sama saling mengikatkan diri dalam proses jual beli tersebut, dengan telah dibayarnya lunas harga tanah tersebut secara tunai.
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli, didahului penelitian mengenai status tanah obyek jual beli, dan berdasarkan penelitian tersebut, tanah obyek jual beli adalah milik penjual / Tergugat.
- Bahwa melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Tergugat telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji oleh karena belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan proses balik nama atau penanda tanganan akta jual beli didepan Notaris, akan tetapi Tergugat malah sudah tidak diketahui alamat / keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1: Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, maka untuk mengabulkan gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan atas petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2: Menyatakan Sah dan Berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini, bahwa dipersidangan Majelis telah meneliti dan menilai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata cocok, dan telah dibubuhi dengan materai secukupnya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan. maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3: Menyatakan Sah transaksi jual beli Tanah yang terletak di Desa Ambunu kecamatan Bungku barat Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi), dengan alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO dengan batas-batas:

- utara : Berbatasan dengan HARISTAN
- Timur : Berbatasan dengan AHYAR / HARISTAN
- Selatan : Berbatasan dengan HARISTAN / INDO ASSE
- Barat : Berbatasan dengan H. RAMADHAN

maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



Menimbang, bahwa dalam pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Mengenai kecakapan pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh Undang Undang dinyatakan tidak cakap.
3. Mengenai suatu Hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan Undang Undang, kesusilaan dan ketertiban

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian, apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap, atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas, jadi perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut, sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

Menimbang, bahwa menurut Undang Undang Pokok Agraria jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli, prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkannya secara tunai, ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT yang diangkat oleh kepala BPNRI kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat (penjual) telah terjadi kesepakatan dalam jual beli tanah dan melalui proses jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 11-12-2002 (Sebelas Desember Dua Ribu Dua) dengan harga sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) dan atas harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga Tergugat yang sebagai penjual telah selanjutnya telah memberikan / menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, berupa sertifikat hak milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO yang dihubungkan dengan keterangan para saksi Penggugat Kamarudin dan Fadli yang ternyata bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa PENGGUGAT adalah Pihak yang pada saat ini telah menguasai sebidang tanah yang diperoleh melalui proses jual beli yang terletak di di Desa Ambunu, kecamatan Bungku barat, Kabupaten Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi) berdasarkan jual beli dengan Tergugat yang telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atas dimana 2 orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal (jual beli tanah dan bangunan), perjanjian dapat berupa lisan atau tulisan, namun pada saat sekarang ini untuk kepentingan para pihak dan untuk mengurangi kemungkinan adanya kesulitan dalam proses pembuktian apabila dikemudian hari terjadi sengketa, dalam membuat suatu perjanjian jual beli wajib berdasarkan hukum UUPA dan PP 24 tahun 1997 harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa kesepakatan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat walaupun tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tetapi diantara kedua belah pihak telah sama-sama mengikatkan diri dalam kesepakatan jual beli tanah dan sama-sama tunduk atas kesepakatan tersebut secara tunai dan riil, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4: Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi); maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti sah kepemilikan suatu tanah yang sah dan kuat adalah Sertifikat tanah dalam hal ini sertifikat hak milik (SHM);

Menimbang, bahwa Penggugat dengan bukti suratnya berupa Surat Pernyataan Nomor : 034/SP/DA/BB/VI/2023 tanggal 28 Juni 2023, ditandatangani oleh Kepala Desa Ambunu dan Sekretaris Desa Ambunu, sesuai (bukti surat P.2) dan dihubungkan dengan (bukti surat P-1, P-3) yang pada pokoknya Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi);

Menimbang, bahwa dalam sistem hukum umum, penguasaan tanah adalah rezim sah, dimana tanah dimiliki oleh seorang individual, yang dikatakan memegang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan, selain itu ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perUndang Undangan;

Menimbang, bahwa sertifikat kepemilikan tanah, adalah hasil kentara dari program reforma agraria, ialah sebagai bukti paling otentik bagi warga negara sebagai pemilik sah suatu tanah;

Menimbang, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik, dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur, dan buku data hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa agar tanah yang sudah dilakukan jual beli segera didaftarkan agar memiliki Sertifikat tanah sebagai pembuktian kepemilikan tanah yang kuat, sesuai UUPA dan PP 24 thn 1997;





Menimbang, bahwa berdasarkan Undang Undang No.5 Thn 1960 Undang Undang Pokok Agraria, bahwa sertifikat tanah yang sah dimata hukum adalah Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa sertifikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, Letter C merupakan hal sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah sesuai dengan (bukti P-1,P-3,P-4);

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5: Menyatakan PENGGUGAT berhak membuat dan mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik : Nomor 256/1998 yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi) dari nama SIBEO ke atas nama ISHAK di Badan Pertanahan Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah; maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa balik nama sertifikat tanah adalah proses hukum yang dilakukan untuk mengubah nama pemilik lama ke pemilik baru, dengan melakukan tersebut, hak atas tanah dan bangunan sudah berpindah secara resmi;

Menimbang, bahwa prosedur pengurusan balik nama sertifikat tanah setidaknya harus melalui 2 (dua) tahapan, yaitu

1. Mengurus AJB ke PPAT.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni pasal 37, dimana setiap pengurusan balik nama sertifikat tanah harus melalui PPAT, agar transaksi jual beli tanah dilegalkan negara, harus terlebih dahulu mengurus AJB, akta ini adalah dokumen resmi yang menjadi bukti sah telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, dan tujuan dari pengurusan PPAT ini adalah untuk menghindari sengketa lahan atau jual beli yang tidak sah;

Menimbang, bahwa kemudian kantor PPAT akan memeriksa kesesuaian data yuridis dan data tedknis sertifikat tanah pemilik tanah lama dengan data pertanahan yang ada dibuku tanah dikantor pertanahan (BPN);

2. Mengurus balik nama kekantor BPN.

Menimbang, bahwa setelah selesai mengurus AJB dikantor PPAT, pemilik tanah bisa langsung segera mengurus balik nama sertifikat tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikantor BPN, tujuannya untuk mengubah status AJB menjadi SHM atau HGU;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut diatas, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitur ke-6 : Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini, maka oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek, maka kepada Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini maka terhadap petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diperhatikan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka 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 dengan verstek seluruhnya;

Memperhatikan, ketentuan pasal 149 Rbg, pasal 150 RBg, pasal 1320 KUHPdata, Pasal 1865 KUHPdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek
3. Menyatakan Sah dan Berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;
4. Menyatakan Sah transaksi jual beli Tanah yang terletak di Desa Ambunu kecamatan Bungku barat Kabupaten Morowali Provinsi Sulawesi Tengah berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi), dengan alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO dengan batas-batas:

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso



- a. Utara : Berbatasan dengan HARISTAN
  - b. Timur : Berbatasan dengan AHYAR / HARISTAN
  - c. Selatan : Berbatasan dengan HARISTAN / INDO ASSE
  - d. Barat : Berbatasan dengan H. RAMADHAN
5. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 256/1998 atas nama SIBEO yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi);
6. Menyatakan PENGUGAT berhak membuat dan mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik : Nomor 256/1998 yang terletak di Desa Ambunu berukuran seluas 20.200 M<sup>2</sup> (Dua Puluh Ribu Dua Ratus Meter Persegi) dari nama SIBEO ke atas nama ISHAK di Badan Pertanahan Morowali, Provinsi Sulawesi Tengah;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.126.000,- (Satu Juta Seratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah);.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso, pada hari Senin tanggal 23 Oktober 2023, oleh kami, BAMBANG CONDRIO WASKITO, SH.,MM.,MH sebagai Hakim Ketua, BAKHRUDDIN TOMAJAHU, S.H., M.H. dan ANDI MARWAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Poso Nomor 116/Pdt.G/2023/PN.Pso tanggal 04 Agustus 2023, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh TIRZA GRACE YULIANI PAU, SH sebagai panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Poso dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bakhruddin Tomajahu, S.H.,M.H.

Bambang C Waskito,SH,M.M,M.H

Andi Marwan, S.H.

*Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 116/Pdt.G/2023/PN Pso*



Panitera Pengganti,

Tirza Grace Yuliani Pau, SH

**Rincian Biaya :**

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Redaksi	Rp.	10.000,-
3.	Meterai	Rp.	10.000,-
4.	ATK	Rp.	80.000,-
5.	Panggilan Sidang	Rp.	966.000,-
6.	PNPB	Rp.	30.000,-
7.	PS	Rp.	0,-
<b>Jumlah</b>		<b>Rp.</b>	<b>1.126.000,-</b>

**(Satu Juta Seratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah).**