



PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan PUTUSAN sebagai berikut dalam perkara antara:

DWI SUPARTONO, Umur: 46 Tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Beralamat: RT. 007, RW. 002, Desa Sungai Pakit, Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jefri Era Pranata, S.H.,M.H, Edy Ahmad Nurkojin, S.H dan Marden A. Nyaring, S.H masing-masing selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JEMS Law Firm yang beralamat di Jalan Ahmad Wongso (Bundaran Pramuka) Ruko Duta Jaya, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2020;

Untuk selanjutnya dalam PUTUSAN ini disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

AMAQ AMINAH, Beralamat: Desa Amin Jaya, Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, dan untuk saat ini yang bersangkutan itu tidak diketahui lagi keberadaannya;

Untuk selanjutnya dalam PUTUSAN ini disebut sebagai **Tergugat**;

Hal. 1 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN

PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq

KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI KALIMANTAN TENGAH cq KANTOR

PERTANAHAN KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT,

beralamat: Jalan H.M Rafi'i Nomor 18, Kelurahan Madurejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, yang diwakili oleh Handra Aledo Royke Pioh, A.Ptnh selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Miftakhul Armansyah, S.Si selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat dan Dyah Kusumaningsih, S.H selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 107/SKU.600.13.62.01/I/2021, tanggal 13 Januari 2021;

Untuk selanjutnya dalam PUTUSAN ini disebut sebagai

Turut Tergugat;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca surat-surat perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Penggugat, dalam surat gugatannya tanggal 16 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalan Bun pada tanggal 16 Desember 2020 di bawah Register Perkara Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal. 2 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 22 Februari 2018 telah terjadi kesepakatan dalam hal jual beli terhadap sebidang tanah berdasarkan "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), dengan ukuran tanah dan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Ukuran Tanah :
 - Panjang : 100 Meter;
 - Lebar : 100 Meter;
 - Luas : 10.000 Meter Persegi;
- Batas-Batas Tanah :
 - Sebelah Utara Berbatasan : M.727-GS.4369/95 atau sekarang dikenal tanah milik SUHAIMI;
 - Sebelah Timur Berbatasan : Tanah Negara/Tanah R;
 - Sebelah Selatan Berbatasan : M.859-GS.450/95 atau sekarang dikenal tanah milik MAWIN;
 - Sebelah Barat Berbatasan : Lahan Usaha I atau sekarang dikenal tanah milik REBO;

yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah";

2. Bahwa untuk kesepakatan dalam hal Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Posita/*Fundamentum Petendi* pada Angka 01 di atas telah dibuatkan tanda bukti penerimaan berupa Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah

Hal. 3 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk Pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi)", pada Tanggal 22 Februari 2018 yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH;

3. Bahwa Penggugat tidak menampikan dan memungkiri apabila Tergugat merupakan warga transmigrasi sehingga sebidang tanah yang diperoleh Tergugat tersebut merupakan pembagian/jatah bagi Transmigrasi yang termasuk dalam Lahan Usaha Satu (LU I), sehingga apabila kembali merujuk pada ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi, yang berbunyi:

(1) *Hak Milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali:*

1. *Transmigran meninggal dunia;*
2. *Setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh tahun);*
3. *Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan;*

(2) *Pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan;*

(3) *Tanah yang kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada transmigran pengganti;*

Dimana Jual Beli sebagaimana Posita/Fundamentum Petendi Angka 01 dan 02 dilakukan pada tanggal 22 Februari 2018, maka Peraturan yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah

Hal. 4 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi. Hal ini diperhitungkan dari bukti kepemilikan terhadap sertifikat *in casu* tersebut di keluarkan pada tahun 1995 dan akhirnya di Jual-Beli kan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2018 berarti masa kepemilikan sertifikat *in casu* sekitar 23 (dua puluh tiga) tahun. Oleh karena telah melewati dari 20 (dua puluh) tahun kepemilikan dari Tergugat terhadap sebidang tanah yang termasuk dalam Lahan Usaha Satu (LU I) maka dengan demikian transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa terhadap kesepakatan dalam hal Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Posita/*Fundamentum Petendi* pada Angka 01 dan 02, adalah kesepakatan Jual Beli yang dibuat dan dilaksanakan di bawah tangan. Sehingga hal ini merujuk pada ketentuan sebagaimana yang di atur dalam ketentuan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

5. Bahwa selain itu pula apabila kesepakatan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Posita/*Fundamentum Petendi* Angka 02 telah pula memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu:

Hal. 5 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



- 1) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) *Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4) *Suatu sebab yang tidak terlarang;*

Ad. 1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sama-sama bersepakat mengikatkan diri terhadap Jual-Beli atas sebidang tanah sebagaimana "Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), pada Tanggal 22 Februari 2018, yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH". Maka dengan demikian syarat "Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya" telah terpenuhi;

Ad. 2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat adalah pihak Orang/Subyek Hukum yang memiliki kapasitas dan kedudukan hukum. Selain itu dalam melakukan tindakan hukum berupa Jual Beli atas sebidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan juga telah cukup umur menurut ketentuan Undang-Undang untuk melakukan perbuatan hukum itu sendiri, sehingga tidak ada halangan apapun bagi Kedua belah pihak (*in casu* Penggugat dengan Tergugat) karena telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum berupa Jual Beli atas sebidang tanah tersebut. Maka dengan demikian syarat "Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan" telah terpenuhi.

Ad. 3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu.

Hal. 6 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Bahwa dari Jual Beli atas sebidang tanah tersebut selanjutnya dituangkan dalam bentuk berupa "Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), pada Tanggal 22 Februari 2018, yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH", dengan jelas dan tegas disebutkan dalam hal apa kedua belah pihak (*in casu* Penggugat dengan Tergugat) melakukan perikatan tersebut yaitu DWI SUPARTONO sebagai Pembeli dengan AMAQ AMINAH sebagai Penjual. Maka dengan demikian syarat "Suatu Hal Tertentu" telah terpenuhi;

Ad. 4. Suatu Sebab Tidak Dilarang.

Bahwa dari bukti berupa "Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), pada Tanggal 22 Februari 2018, yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH". Telah sangat jelas mendeskripsikan apabila Penggugat yang dalam hal ini telah memberikan sejumlah uang untuk membeli sebidang tanah dimaksud dan Tergugat merupakan pihak yang telah menjual dan telah menerima uang pembayaran atas sebidang tanah dimaksud. Adapun terkait Jual Beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat

Hal. 7 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



dengan Tergugat bukanlah hal yang dilarang ataupun tercela menurut hukum maupun rasa keadilan masyarakat, maka dengan demikian syarat "Suatu Sebab Yang Halal" telah terpenuhi;

6. Bahwa dengan demikian jelas apabila jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana "Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), pada Tanggal 22 Februari 2018, yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH", adalah sah dan sama sekali tidaklah bertentangan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Oleh karena itu pula tidaklah berlebihan kiranya apabila Penggugat dalam hal memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat menyatakan sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi dimaksud;
7. Bahwa dengan telah selesainya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan sebaliknya Tergugat telah pula menyerahkan bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk

Hal. 8 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah” berserta segala sesuatu yang berdiri di atas tanah (Persil) tersebut;

8. Bahwa untuk sebidang tanah tersebut kini telah terdapat tanaman yang kemudian dirawat, dipelihara dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat sampai dengan sekarang. Sehingga hal ini sejalan pula dengan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

9. Bahwa yang tidak kalah pentingnya pula selama Penggugat merawat, memelihara, menguasai dan memiliki atas sebidang tanah yang telah dibelinya dari Tergugat tersebut dan selama ini tidak pernah ada pihak-pihak yang merasa keberatan atau mengklaim terkait kepemilikan terhadap atas sebidang tanah tersebut. Bahkan masyarakat sekitar pun telah mengetahui apabila sebidang tanah tersebut adalah milik sah dari Penggugat;
10. Bahwa pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat apabila Tergugat bersedia untuk membantu proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap “Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M²

Hal. 9 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



(Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah” yang masih tertulis atas nama Pemegang Hak : AMAQ AMINAH (*in casu* Tergugat) menjadi nama DWI SUPARTONO (*in casu* Penggugat);

11. Bahwa ketika Penggugat hendak mengurus proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) berdasarkan “Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah”, Tergugat malah telah pergi begitu saja;
12. Bahwa Penggugat selama ini telah berusaha untuk mencari keberadaan Tergugat untuk segera melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) yang telah dibelinya tersebut menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi sampai dengan sekarang Penggugat tidak juga berhasil menemukan keberadaan dari Tergugat. Sehingga hal ini jelas menjadi hambatan dan kesulitan bagi Penggugat karena tidak dapat memproses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap “Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah”, padahal sudah sangat jelas keberadaan

Hal. 10 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



dari Tergugat sangat dipentingkan sekali karena hal ini merupakan syarat administrasi dan/atau ketentuan yang selama ini ditetapkan oleh Turut Tergugat;

13. Bahwa terkait gugatan ini diajukan semata-mata demi melindungi kepentingan serta Hak-Hak dari Penggugat yang notabene selaku Pembeli yang beritikad baik dan untuk memberikan kepastian hukum pula kepada Penggugat terhadap sebidang tanah yang telah dibelinya dari Tergugat sebagaimana Posita/*Fundamentum Petendi* Angka 01 dan 02 di atas. Maka dengan demikian Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah" yang semula tertulis atas nama Pemegang Hak: AMAQ AMINAH (*in casu* Tergugat) menjadi atas nama Pemegang Hak: DWI SUPARTONO (*in casu* Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (*in casu* Turut Tergugat);
14. Bahwa adapun tindakan Penggugat yang menarik Turut Tergugat dipandang sangat perlu agar yang bersangkutan mengetahuinya serta tunduk, patuh dan taat terhadap isi bunyi dari putusan dalam perkara ini. Lagipula tindakan Penggugat bukanlah suatu hal yang berlebihan dimana Turut Tergugat

Hal. 11 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



merupakan instansi yang berhak dan berwenang melakukan tindakan berupa proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah" yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;

15. Bahwa selain itu pula Penggugat merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor mengenai isi semua Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya";

Maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun atau Pejabat Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang ditunjuk untuk mengirimkan satu helai salinan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (*in casu* Turut

Hal. 12 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Tergugat) untuk dapat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

16. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, maka sangat wajar dan beralasan secara hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan/atau argumentasi-argumentasi hukum sebagaimana terurai tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan amar Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Kwitansi yang telah diterima dari DWI SUPARTONO, Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Untuk Pembayaran pembelian sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), pada Tanggal 22 Februari 2018, yang ditandatangani dan bermaterai cukup oleh AMAQ AMINAH;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan "Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar

Hal. 13 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Situasi Nomor: 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), dengan ukuran tanah dan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Ukuran Tanah :
 - Panjang : 100 Meter;
 - Lebar : 100 Meter;
 - Luas : 10.000 Meter Persegi;
- Batas-Batas Tanah :
 - Sebelah Utara Berbatasan : M.727-GS.4369/95 atau sekarang dikenal tanah milik SUHAIMI;
 - Sebelah Timur Berbatasan : Tanah Negara/Tanah R;
 - Sebelah Selatan Berbatasan : M.859-GS.450/95 atau sekarang dikenal tanah milik MAWIN;
 - Sebelah Barat Berbatasan : Lahan Usaha I atau sekarang dikenal tanah milik REBO;

yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah”;

4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap “Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 733, yang untuk selanjutnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 4375/1995, Tanggal 27 November 1995, Luas: 10.000 M² (Sepuluh Ribu Meter Persegi), yang terletak di Desa Amin Jaya, dahulu Kecamatan Kumai sekarang Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah” yang semula tertulis atas nama Pemegang Hak: AMAQ AMINAH (Tergugat) menjadi atas nama Pemegang Hak: DWI SUPARTONO

Hal. 14 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



(Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Turut Tergugat);

5. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan taat dalam mengikuti isi bunyi putusan dalam perkara ini;
6. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun atau Pejabat Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang ditunjuk untuk mengirimkan satu helai salinan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat (Turut Tergugat) untuk dapat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM SUBSIDAIR:

Jika sekiranya Ketua Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Cq. Mejlis Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkalan Bun yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing telah menghadap Kuasanya, sementara Tergugat tidak (pernah) hadir, dan tidak pula mengirimkan wakilnya;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang keseluruhan isinya itu dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatan, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 733/Desa Amin Jaya, tercatat atas nama Amaq Aminah, selanjutnya diberi tanda P.1;

Hal. 15 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



2. Fotokopi kuitansi jual beli tanah yang terjadi di antara Amaq Aminah dan Dwi Supartono, tertera tanggal 22 Februari 2018, dengan identitas tanah berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor: 733, yang terletak di Desa Amin Jaya, Kecamatan Pangkalan Banteng, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas 10.000 (sepuluhribu) meter persegi, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3522163105750001, tercatat atas nama Dwi Supartono, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga dengan Nomor Induk Kependudukan 6201060806160001, tercatat atas nama kepala keluarga Dwi Supartono, selanjutnya diberi tanda P.4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diperlihatkan aslinya, kecuali bukti P.3 dan P.4 adalah merupakan fotokopi tanpa pembanding. Namun demikian, bukti-bukti dimaksud telah dibubuhi bea meterai yang cukup terhadapnya;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini, sebagaimana yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 April 2021;

Menimbang, bahwa telah terjadi peristiwa-peristiwa di dalam perkara ini dan untuk selanjutnya dianggap telah turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan utuh serta tidak terpisahkan dalam PUTUSAN ini sebagaimana selengkapannya termuat di dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon PUTUSAN;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Hal. 16 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah untuk mendapatkan legitimasi (hukum) atas perbuatan perdata yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa perbuatan perdata dimaksud adalah berupa jual beli atas sebidang tanah (Perkebunan/Lahan Usaha I) yang dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya, di mana proses jual belinya itu dilakukan secara di bawah tangan;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat pada tanggal 27 November 1995, adapun jual beli di antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 22 Februari 2018. Adapun pada kenyataannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud, sampai dengan saat ini, masih atas nama Amaq Aminah/Tergugat;

Menimbang, bahwa dikemudian hari muncul kesadaran dari Penggugat untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud. Namun demikian, di luar dugaan Penggugat, ternyata Tergugat tersebut sudah tidak lagi berdiam diri di kediaman lamanya, dan untuk saat ini Penggugat tidak lagi mengetahui akan keberadaannya itu;

Menimbang, bahwa pada akhirnya, Penggugat telah sampai kepada satu titik, bahwa jalan satu-satunya yang harus ditempuh Penggugat agar supaya niat baiknya untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud dapat terlaksana adalah dengan melayangkan gugatan perdata kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan Tergugat tidak lagi diketahui, maka Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, melalui Jurusita yang ditunjuk, telah melakukan pemanggilan terhadap Tergugat tersebut dengan menggunakan sarana panggilan umum, di mana pemanggilan dimaksud telah dilakukan sesuai dengan hukum acara yang berlaku;

Hal. 17 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tersebut telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali, dan ternyata Tergugat tetap tidak hadir, maka demi terselenggaranya peradilan yang taat asas (sederhana, cepat dan biaya ringan), untuk itu Majelis Hakim memutuskan untuk meneruskan proses persidangan ini dengan tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun pada kenyataannya persidangan ini diteruskan dengan tanpa kehadiran Tergugat. Namun demikian, mengingat Turut Tergugat telah pernah hadir untuk mengikuti persidangan, maka proses pemeriksaan terhadap perkara ini tetap dilakukan secara *contradictoir*;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari kondisi yang demikian itu, maka Penggugat tetap berkewajiban untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan menguji petitum surat gugatan Penggugat secara satu persatu, dimulai dengan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 2 (dua), yang berbunyi: Menyatakan sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa setelah dicermati secara seksama, maka Majelis Hakim menilai jika petitum surat gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) tersebut tidak perlu ditampilkan sedemikian rupa di dalam suatu petitum tersendiri, mengingat apa-apa yang ada di dalamnya itu tidak dapat dipisahkan dengan dan/serta sudah menjadi bagian daripada pertimbangan Majelis Hakim pada saat Majelis Hakim membuktikan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga);

Menimbang, bahwa oleh karena itu, tidaklah berlebihan kiranya, jika Majelis Hakim berpendirian untuk mengesampingkan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 2 (dua);

Hal. 18 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Menimbang, bahwa oleh karena petitum surat gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) tersebut telah dikesampingkan, maka sudah sewajarnya apabila petitum dimaksud tidak perlu disinggung lagi di dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan menguji petitum surat gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga), yang berbunyi: Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa sebelum memberikan penilaian akan status hukum daripada Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya, khususnya sepanjang yang menyangkut siapa pemegang haknya, maka Majelis Hakim merasa perlu untuk melakukan penelusuran hukum mengenai riwayat tanah dimaksud, sehingga kronologis perpindahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya tersebut dari satu pemegang kepada pemegang lainnya dapat tergambar secara jelas dan utuh;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P.1 dan/serta berdasarkan kepada hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim memperoleh suatu gambaran jika riwayat daripada tanah itu sendiri pada awalnya adalah sebagai bakal lahan perkebunan yang diperuntukkan bagi para peserta/penduduk yang mengikuti program transmigrasi, yang penempatannya itu berlokasi di Desa Amin Jaya;

Menimbang, bahwa dikemudian hari, atau tepatnya pada tanggal 22 Februari 2018, Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya tersebut ternyata telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat seharga Rp35.000.000,00 (tigapuluh limajuta Rupiah), adapun transaksi jual beli dimaksud dilakukan sedemikian rupa secara di bawah tangan saja. Artinya, seluruh prosesnya itu memang tidak melibatkan dan/atau tidak dilakukan di hadapan seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana yang terbaca pada bukti P.2;

Menimbang, bahwa langkah selanjutnya yang akan Majelis Hakim tempuh adalah meneliti dan/atau menguji, apakah benar perjanjian jual beli

Hal. 19 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



yang dibuat di antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi persyaratan sehingga dapat dikatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk meneliti dan/atau menguji, apakah benar suatu perjanjian yang dibuat di antara Para Pihak adalah sah menurut hukum, maka adalah lazim jika kemudian ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dipergunakan sebagai acuan/rujukan. Namun demikian, dalam keadaan-keadaan tertentu, maka ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut tidak bisa berdiri sendiri, sehingga perlu disandingkan dengan norma/kaidah yang lainnya;

Menimbang, bahwa telah ternyata, obyek perjanjian jual beli di antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah berupa sebidang tanah (Perkebunan/Lahan usaha I) yang statusnya itu telah terdaftar (telah bersertifikat), sebagaimana yang telah dikenal luas di masyarakat dengan nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawariningin Barat pada tanggal 27 November 1995 (vide bukti P.1);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari fakta tersebut di atas, maka untuk menilai apakah benar perjanjian jual beli yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat tersebut sudah sah secara hukum?! maka di samping memperhatikan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, maka tentunya Majelis Hakim akan memperhatikan pula norma/kaidah yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan/serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan isi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi, yang berbunyi:

- (1) *Hak Milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindah tangankan, kecuali:*

Hal. 20 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



1. *Transmigran meninggal dunia;*
2. *Setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (duapuluh) tahun;*
3. *Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan;*

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan di atas, apabila dilihat dari perspektif durasi penguasaan tanah tersebut oleh Tergugat, maka perpindahan hak dari Tergugat kepada Penggugat sepetinya tidak bertentangan dengan norma/kaidah yang ada. Namun demikian, oleh karena tanah dimaksud pada kenyataannya telah terdaftar/bersertifikat, maka perlu pula dilihat dan dicermati terlebih dahulu ihwal bagaimana proses peralihan/perpindahannya;

Menimbang, bahwa telah ternyata, jika jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud hanya dilakukan secara adat;

Menimbang, bahwa dengan kenyataan yang seperti itu, guna meneguhkan hak miliknya tersebut secara sempurna, maka Penggugat masih memiliki pekerjaan tambahan lainnya, yakni menghadap kepada seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna menuntaskan perjanjian jual beli yang belum terselesaikan itu;

Menimbang, bahwa terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim menyangkut persoalan dimaksud, lebih jelas dan lengkapnya akan Majelis Hakim uraikan pada saat menguji petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat);

Menimbang, bahwa selanjutnya, dalam uraian ini, Majelis Hakim akan kembali berkonsentrasi kepada pembahasan semula, yakni perihal status hukum dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya;

Menimbang, bahwa oleh karena pada kenyataannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya dimaksud telah sekian waktu dikuasai oleh Penggugat, dan sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang lalu, terlihat pula jika selama ini Penggugat memang telah sedemikian rupa mengusahakan, mengelola dan memelihara tanah (Perkebunan/Lahan

Hal. 21 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Usaha I) dimaksud dengan tanpa permasalahan, sehingga secara *de facto*, Penggugat tersebut berhak memperoleh pengakuan sebagai pemilik yang sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum surat gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan menguji petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat), yang berbunyi: Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (balik nama) terhadap... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat jika petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) tersebut dirasa tidak tepat/keliru;

Menimbang, bahwa secara teoretik/normatif, peralihan hak atas sebidang tanah hak milik dan/atau bangunan yang berdiri di atasnya dapat terjadi oleh karena 2 (dua) hal, yakni adanya peristiwa hukum berupa: kematian/pewarisan atau adanya suatu perbuatan perdata tertentu berupa: jual beli, tukar menukar, hibah, memasukkan dalam perusahaan, pembagian hak bersama atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Terkait dengan perbuatan perdata berupa jual beli, tukar menukar, hibah, memasukkan dalam perusahaan, pembagian hak bersama atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya adalah dilakukan di hadapan seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana ketentuan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, termaktub bahwa Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewajiban hukum untuk menolak pendaftaran peralihan hak apabila pendaftaran peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, salah satunya pendaftaran peralihan hak tersebut harus dibuktikan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Maka sudah

Hal. 22 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



sepatutnya apabila dalam prosesnya pengalihan hak mana harus melalui dan/atau dilakukan di hadapan seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari kondisi yang demikian itu, Majelis Hakim secara *ex officio* akan meluruskan maksud dari petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat), dan membacanya sebagai berikut: "Menyatakan bahwa Penggugat berdasarkan kekuasaannya sendiri dapat menghadap kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kabupaten Kotawaringin Barat, dalam kapasitas dan kedudukan selaku pihak penjual dan pihak pembeli atas sebidang tanah (Perkebunan/Lahan Usaha I) yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya;

Menimbang, bahwa sikap Majelis Hakim dalam merubah redaksi maupun substansi dari petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) tidak terlepas dari keinginan Majelis Hakim guna memastikan PUTUSAN ini tidak dalam rangka untuk menggantikan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa lebih jauh daripada itu, Majelis Hakim berupaya untuk tidak memenggal peran dan fungsi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) selaku pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu (salah satunya mengenai hak atas tanah);

Menimbang, bahwa yang terpenting dari semua itu, Majelis Hakim berusaha dan berupaya sebaik mungkin, guna mengembalikan proses jual beli yang dilakukan di antara Penggugat dan Tergugat ke lajur yang benar sebagaimana idealnya;

Menimbang, bahwa dengan cara ini Majelis Hakim telah membebaskan diri dari kemungkinan-kemungkinan, di mana Majelis Hakim berperan sebagai seorang pelaku penyelundup hukum. Bahwa tidak dapat dipungkiri jika dalam suatu transaksi jual beli atas sebidang tanah yang telah terdaftar, maka di dalam prosesnya itu terdapat kewajiban hukum dari para

Hal. 23 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



pihak yang berkenaan dengan penerimaan/pendapatan negara, di antaranya penerimaan/pendapatan negara yang diperoleh dari PPh (Pajak Penghasilan) final maupun BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan);

Menimbang, bahwa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) itu sendiri, secara kelembagaan, adalah termasuk yang diberi mandat sebagai seorang “agen” yang bertugas untuk mengawal terselenggaranya hak negara sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan kembali kepada pembahasan mengenai petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat);

Menimbang, bahwa oleh karena pada kenyataannya permintaan/tuntutan Penggugat yang termuat di dalam petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) sebagaimana yang telah diluruskan oleh Majelis hakim tidak lebih dari sekedar pilihan hukum bagi Penggugat sendiri untuk berbuat sesuatu dan/atau tidak berbuat sesuatu, di mana pilihan-pilihan hukum dimaksud tidak terlepas dari penyelenggaraan hak subyektif Penggugat sendiri, dan pada dasarnya, semua itu tidak bertentangan sama sekali dengan hukum yang berlaku, maka tentu saja Majelis Hakim tidak (lagi) memiliki alasan untuk menolaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum surat gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 5 (lima), yang berbunyi: Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk, patuh dan taat... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan Majelis Hakim di atas, maka sudah sangat jelas jika tidak satupun dari keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim tersebut yang ada hubungannya dengan kedudukan Turut Tergugat;

Hal. 24 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Menimbang, bahwa bertitik tolak dari kondisi yang demikian itu, maka dengan sendirinya petitum surat gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) ini telah kehilangan urgensinya, sehingga tidak lagi esensial untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, tidaklah berlebihan kiranya, jika Majelis Hakim berpendirian untuk mengesampingkan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 5 (lima);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum surat gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) tersebut telah dikesampingkan, maka sudah sewajarnya apabila petitum dimaksud tidak perlu disinggung lagi di dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), yang berbunyi: Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Pangkalan Bun atau... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum surat gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) telah terlebih dahulu dikesampingkan, maka dengan sendirinya petitum surat gugatan Penggugat pada angka 6 (enam) ini telah kehilangan urgensinya, sehingga tidak lagi esensial untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, tidaklah berlebihan kiranya, jika Majelis Hakim berpendirian untuk mengesampingkan petitum surat gugatan Penggugat pada angka 6 (enam);

Menimbang, bahwa oleh karena petitum surat gugatan Penggugat pada angka 6 (enam) tersebut telah dikesampingkan, maka sudah sewajarnya apabila petitum dimaksud tidak perlu disinggung lagi di dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Hal. 25 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Memperhatikan, Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi, serta peraturan lain yang berlaku;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah (Perkebunan/Lahan Usaha I) yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat (berdasarkan kekuasaannya sendiri) dapat menghadap kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kabupaten Kotawaringin Barat, dalam kapasitas dan kedudukan selaku pihak penjual dan pihak pembeli atas sebidang tanah (Perkebunan/Lahan Usaha I) yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 733/Desa Amin Jaya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp8.105.000,00 (delapanjuta seratus limaribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkalan Bun, pada hari **Kamis**, tanggal **15 April 2021**, oleh kami **Heru Karyono, S.H** selaku Hakim Ketua, **Erick Ignatius Christoffel, S.H** dan **Mantiko S. Moechtar, S.H.,M.Kn** masing-masing sebagai Hakim Anggota, PUTUSAN tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **22 April 2021** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Jurmani, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut,

Hal. 26 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim–Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,

1. Erick Ignatius Christoffel, S.H.

Heru Karyono, S.H.

2. Mantiko S. Moechtar, S.H.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

Jurmani, S.H.

Perincian biaya :

PNBP	: Rp 70.000,00
Biaya ATK	: Rp 100.000,00
Panggilan	: Rp3.415.000,00
Pemeriksaan setempat	: Rp4.500.000,00
Meterai Putusan	: Rp 10.000,00
Redaksi Putusan	: Rp 10.000,00 +

Jumlah: Rp8.105.000,00 (delapanjuta seratus limaribu Rupiah)

Hal. 27 dari 27 hal. /Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Pbu