



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hj. Norbaiti**, bertempat tinggal di Jl. Beringin RT. 21 RW.006 Kelurahan Lanjas Kec. Teweh Tengah, Lanjas, Teweh Tengah, Kab. Barito Utara, Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

**H. Noordin**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jl. Indah Permai RT. 14 Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara, sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah NKRI, Lanjas, Teweh Tengah, Kab. Barito Utara, Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Teweh pada tanggal 24 Februari 2022 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Kedudukan Para Pihak ;**

Bahwa Penggugat adalah pembeli tanah dengan Luas 792 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin, yang terletak di Jl. Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara, dimana H. Noordin berkedudukan sebagai penjual.

**2. Objek Sengketa**

*Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah sebidang tanah Luas 792 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin, yang terletak di Jl. Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara, dengan batas-batas pada tahun 2006 sebagai berikut ;

Sebelah Utara berbatas dengan Arsad Apeng

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Semoga Indah

Sebelah Selatan berbatas dengan Edi dan Supriadi

Sebelah Barat berbatas dengan Arsad Openg

Yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa

Sedang sekarang tahun 2022 objek yang disengketakan berbatasan dengan:

Sebelah Utara berbatas dengan Huldi

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Semoga Indah

Sebelah Selatan berbatas dengan Edi dan Gg. Bantuan

Sebelah Barat berbatas dengan Rijal Vi

### 3. Kronologi

Bahwa pada tanggal 05 April 2006 sebidang tanah Luas 792 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.1058 Tahun 2006 atas nama H. Noordin, yang terletak di Jl. Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara.

4. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin serta menguasai dan menggarap tanah objek sengketa sejak jual beli dilakukan ditahun 2006.

5. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah/balik nama Sertifikat Hak Milik No.01623 Tahun 1998 dari semula atas nama H. Noordin menjadi nama Hj. Noorbaiti (Penggugat). Namun diketahui Tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan dalam proses perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tandatangan dari nama pemegang sertifikat atau Ahli Warisnya. Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak Penggugat untuk balik nama SHM No. 01058 Tahun 1998 menjadi terhalang. Maka terjadinya kekosongan hukum tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Muara Teweh guna mendapatkan keadilan dan

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw



kepastian hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan objek sengketa sebagai milik Penggugat.

6. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01058 Tahun 1998 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat. (kuitasi jual beli terlampir). Maka berdasar hal tersebut Penggugat mohon Pengadilan Negeri Muara Teweh untuk mensahkan surat/kuitasi jual beli tanggal 05 April 2006 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Baito Utara.

7. Bahwa agar perkara aquo berjalan lancar sebagaimana mestinya ketentuan hukum acara yang berlaku maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Muara Teweh Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

#### PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan jual beli antara Hj. Norbaiti (Penggugat) dan H. Noordin (Tergugat) sebagaimana Kuitansi Jual Beli Tanah tertanggal 5 April 2006 terhadap pembelian sebidang tanah dengan luas 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin yang terletak di Jalan Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelas Utara pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Apeng, saat ini berbatasan dengan Huldi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Semoga Indah;
- Sebelas Selatan pada tahun 2006 berbatasan dengan Edi dan Supriadi, saat ini berbatasan dengan Edi dan Gang Bantuan;
- Sebelah Barat pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Openg, saat ini berbatasan dengan Rijal Vi;

Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sebidang tanah dengan luas 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin yang terletak di Jalan Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelas Utara pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Apeng, saat ini berbatasan dengan Haldi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Semoga Indah;
- Sebelas Selatan pada tahun 2006 berbatasan dengan Edi dan Supriadi, saat ini berbatasan dengan Edi dan Gang Bantuan;
- Sebelah Barat pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Openg, saat ini berbatasan dengan Rijal Vi;

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan Tergugat atau ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah NKRI sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Utara dari semula atas nama H. Noordin menjadi atas nama Hj. Norbaiti (Penggugat) tanpa kehadiran Tergugat;

5. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan tanggal 2 Maret 2022 dan Relas Panggilan Umum tanggal 10 Maret 2022 dan tanggal 14 April 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah, dan ketidakhadirannya juga tidak disertai alasan, maka upaya perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 154 RBg, serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan, sehingga Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, dan Penggugat tetap mempertahankan maksud dan isi gugatannya;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat di lokasi tanah objek sengketa pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 yang dihadiri oleh Penggugat serta Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Utara, hasilnya secara lengkap terlampir dalam berkas perkara dan tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Asli Kwitansi Penyerahan uang Pembelian Rumah dan tanah jalan Semoga Indah Muara Teweh sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang di buat di Muara Teweh tanggal 5 April 2006, dan ditandatangani oleh NOORDIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli Sertikat Hak milik No : 15.04.01.02.1.01058 atas nama HAJI NOORDIN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Utara Propinsi Kalimantan Tengah tanggal 23 Juni 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli Sertikat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dikeluarkan Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Barito Utara Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

hal mana terhadap surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-3 tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 dapat diterima sebagai alat bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi sebagai berikut:

1. Saksi SULAEMAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan hari ini untuk dimintai keterangan sehubungan gugatan Hak Atas Tanah yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat guna keperluan balik nama atas sertifikat dari tanah yang berada di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw



Tengah, yang saat ini masih atas nama Saudara HAJI NOORDIN yakni Tergugat menjadi atas nama Saudari Hj. NORBAITI yakni Penggugat;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, karena Saksi sering bertemu dengan Tergugat di undangan-undangan atau ditempat acara, dulu Tergugat tinggal dirumah yang tanah tersebut menjadi gugatan oleh Penggugat dan Saksi mengetahui Tergugat tinggal dirumah tersebut karena Saksi sering lewat depan rumah Tergugat karena disekitar rumah Tergugat tersebut ada Perumahan Kejaksaan Negeri Barito Utara;

- Bahwa Tergugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut akan dijual, namun Saksi tidak mengetahui berapa harga serta bagaimana proses penjualan dari Tanah dan Rumah tersebut oleh Tergugat;

- Bahwa kurang mengetahui apa Tanah dan Rumah yang Tergugat jual tersebut telah bersertifikat atau tidak;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui kapan Tergugat pindah dari Tanah dan Rumah yang Tergugat jual tersebut, namun yang membeli Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut adalah Penggugat;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui bagaimana proses jual beli Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, namun sepengetahuan Saksi dari Penggugat bahwa untuk pembayaran dari pembelian Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah membeli Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut sekitar Tahun 2006 untuk tanggal dan bulannya Saksi tidak ingat, pada saat Saksi kerumah Penggugat mengantar Istri Saksi yang bernama Saudari RUSMINI, saat itu Penggugat bercerita bahwa Ia telah membeli Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah membeli Tanah dan Rumah milik Tergugat;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui apa Tanah dan Rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut pernah atau sedang dalam sengketa;

2. Saksi RUSMINI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan hari ini untuk dimintai keterangan sehubungan gugatan Hak Atas Tanah yang diajukan



Penggugat terhadap Tergugat guna keperluan balik nama atas sertifikat dari tanah yang berada di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, yang saat ini masih atas nama Saudara HAJI NOORDIN yakni Tergugat menjadi atas nama Saudari Hj. NORBAITI yakni Penggugat;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi sering membeli barang-barang dari Penggugat untuk dijual kembali sampai dengan sekarang;

- Saksi bisa sampai kenal dengan Tergugat karena Saksi sering datang ke rumah Tergugat untuk menawarkan barang-barang kepada Istri Tergugat, jadi Saksi sama-sama kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun mulai kapan Saksi kenal Penggugat dan Tergugat untuk tanggal, bulan, tahunnya Saksi lupa tapi saksi sudah cukup lama kenal Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui pindah kemana Tergugat sekarang, namun Tergugat sudah pindah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa yang membeli Tanah dan Rumah milik Tergugat adalah Penggugat dari Istri Tergugat yang bercerita kepada Saksi, namun Istri Tergugat sudah lama bercerita kepada Saksi untuk kapan waktunya Saksi tidak ingat lagi;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut saat ini tidak ditempati, namun oleh Penggugat Rumah Tergugat tersebut sering dibenahi;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui berapa harga Tanah dan Rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut, Saksi hanya diceritakan bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat dibeli oleh Penggugat;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui berapa luas Tanah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut dan Saksi kurang mengetahui berapa jumlah Anak dari Tergugat;

- Bahwa Saksi lupa dengan siapa nama dari Istri Tergugat tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi pekerjaan sehari-hari dari Tergugat adalah membuat meubel, namun Saksi kurang mengetahui Tergugat asli orang mana;



- Bahwa Saksi kurang mengetahui bagaimana proses jual beli Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, namun Saksi hanya mengetahui bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut mau dijual;
  - Bahwa Saksi kurang mengetahui siapa yang menempati Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut saat ini, namun sepengetahuan Saksi yang menguasai Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut saat ini adalah Penggugat;
  - Bahwa Saksi kurang mengetahui apa Tanah dan Rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut pernah atau sedang dalam sengketa;
3. Saksi EDDY WIBOWO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan hari ini untuk diminta keterangan sehubungan gugatan Hak Atas Tanah yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat guna keperluan balik nama atas sertifikat dari tanah yang berada di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah, yang saat ini masih atas nama Saudara HAJI NOORDIN yakni Tergugat menjadi atas nama Saudari Hj. NORBAITI yakni Penggugat;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi tinggal dekat dan bertetangga dengan Tergugat, Saksi tinggal didekat rumah Tergugat sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang dan Saksi kenal baik dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi tinggal dan bertetangga dengan Tergugat sekitar awal tahun 1997, Saksi membeli tanah milik Saksi dengan harga Rp5.000,00. (lima ribu rupiah) per meter dengan pembayaran secara kredit, pajak pertahunnya Saksi membayar sekitar kurang lebih Rp28.000,00. (dua puluh delapan ribu rupiah) per tahun;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi dari dulu sebelum rumah dan tanah milik Tergugat terjual yang tinggal di rumah milik Tergugat tersebut hanya Tergugat beserta keluarganya yang tinggal dirumah tersebut tidak ada orang lain yang tinggal dirumah tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi yang tinggal di rumah milik Tergugat tersebut hanya Tergugat, Istri Tergugat beserta anak-anak Tergugat;



- Bahwa seingat Saksi Tergugat beserta keluarganya pindah dari rumah milik Tergugat tersebut sekitar tahun 2006 dan Saksi tidak mengetahui kemana Tergugat beserta keluarganya pindah;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah dan tanah milik Tergugat dibeli oleh Penggugat dari Tergugat yang pernah bercerita kepada Saksi bahwa rumah dan tanah milik Tergugat dibeli oleh Suami Penggugat yang bernama saudara HAJI FUAD;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menempati saat ini rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tidak ditempati oleh Penggugat, rumah tersebut hanya dikontrakkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui tanah yang diajukan gugatannya oleh Penggugat terhadap Tergugat tersebut apa sudah memiliki sertifikat atau belum ada sertifikatnya;
- Bahwa Saksi sering bertemu dengan Penggugat setelah rumah milik Tergugat dibeli oleh Penggugat pada saat Saksi mengantar koran;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui bagaimana proses jual beli Tanah dan Rumah milik Tergugat tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, namun Saksi hanya mengetahui bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui kapan Tergugat pindah dari rumah milik Tergugat tersebut, Saksi hanya mengetahui bahwa Tanah dan Rumah milik Tergugat dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2006;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui apa Tanah dan Rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat tersebut pernah atau sedang dalam sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat tidak mengajukan pertanyaan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyampaikan kesimpulan dan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Penggugat membeli 1 (satu) buah tanah dengan Luas 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No.01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin (Tergugat) yang terletak di Jalan Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli pada tanggal 5 April 2006;
- Bahwa setelah pembelian 1 (satu) tanah tersebut, tidak dilakukan balik nama Sertipikat Tanah oleh Penggugat, sehingga Penggugat melakukan upaya pencarian terhadap Penggugat akan tetapi sampai sekarang Tergugat tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat memerlukan proses balik nama Sertipikat Tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, meskipun tanpa kehadiran dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan kuasa/wakilnya untuk menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut undang-undang, untuk Tergugat berdasarkan Relas Panggilan tanggal 2 Maret 2022 dan Relas Panggilan Umum tanggal 10 Maret 2022 dan tanggal 14 April 2022, dengan demikian cukup alasan terhadap perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat di persidangan berarti Tergugat dianggap telah melepaskan hak untuk mengajukan sangkalannya dalam perkara gugatan Penggugat ini;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan dalam perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat akan tetapi tidak secara serta merta gugatan Penggugat dikabulkan karena Penggugat harus membuktikan kebenaran akan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa barangsiapa atau pihak yang menurut hukum dibebani pembuktian, berarti mendapat kesempatan untuk membuktikan hal itu. Apabila yang bersangkutan tidak mampu membuktikan apa yang dibebankan kepadanya pembuktian, maka pihak itu menanggung resiko kehilangan hak atau kedudukan atas kegagalan memberi bukti yang relevan atas hal tersebut;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw



Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi:

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil Penggugat beralasan hukum sehingga gugatan Penggugat harus dikabulkan ataukah gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3, yang bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dan telah dicocokkan ternyata sama dengan aslinya, ditambah dengan 3 (tiga) orang saksi yaitu SULAEMAN, RUSMINI, dan EDDY WIBOWO yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah menurut cara agama yang dianutnya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, maka Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah dari Tergugat pada tanggal 5 April 2006;
- Bahwa Penggugat membeli 1 (satu) buah rumah beserta tanah dan pekarangannya yang atas nama Tergugat tersebut dari berdasarkan kuitansi bermaterai pada tanggal 5 April 2006 dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa sebidang tanah dengan bangunan yang di atasnya tersebut luasnya 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 masih atas nama Tergugat;



- Bahwa Penggugat menjadikan rumah beserta pekarangannya yang telah dibeli dari Tergugat tersebut menjadi kontrakan sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
- Bahwa terhadap tanah yang ditempati Penggugat tersebut tidak pernah ada sengketa sejak dibeli dari Tergugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat walupun tanpa kehadiran dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 142 RBg merupakan pedoman tempat pengajuan gugatan perdata yang mana dalam Pasal 142 ayat (5) RBg menentukan bahwa untuk perkara mengenai sengketa benda tidak bergerak diajukan dan diperiksa di pengadilan tempat benda tidak bergerak itu berada sesuai dengan asas *Forum Rei Sitae*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, obyek sengketa pada perkara ini berupa benda tidak bergerak yaitu tanah yang terletak di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah yang masih merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Muara Teweh, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri Muara Teweh untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada *petitum pertama* gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat karena *petitum pertama* ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka *petitum pertama* ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa pada *petitum kedua* gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa kuitansi pada tanggal 5 April 2006 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagai bukti telah terjadinya proses jual beli antara kedua belah pihak, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:



*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Majelis uraikan sebelumnya, telah terbukti bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual berdasarkan Kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 5 April 2006 terhadap 1 (satu) buah rumah beserta tanah dan pekarangannya yang terletak di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah dengan Luas Tanah: 792 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama Haji Noordin (Tergugat) (Vide Bukti P-2) dan sesuai dengan bukti P-1 pembayarannya dilakukan secara tunai dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti bahwa Penggugat secara fisik menguasai sepenuhnya tanah tersebut beserta Sertipikat Hak Milik No. 01058 di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah sejak transaksi jual beli terjadi sampai sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi, terhadap tanah tersebut sejak dulu hingga sekarang, tidak ada orang lain yang keberatan terhadap objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum kedua* tersebut patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dinyatakan sah maka satu buah rumah beserta tanah dan pekarangannya, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01058 atas nama Haji Noordin yang terletak di Jalan Semoga Indah RT014 Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, Provinsi Kalimantan Tengah dengan batas-batas:

- Sebelah Utara pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Apeng, saat ini berbatasan dengan Huldi;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Semoga Indah;
- Sebelah Selatan pada tahun 2006 berbatasan dengan Edi dan Supriadi, saat ini berbatasan dengan Edi dan Gang Bantuan;
- Sebelah Barat pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Openg, saat ini berbatasan dengan Rijal Vi;

yang telah beralih kepada Penggugat dan telah dikelola oleh Penggugat, maka tanah tersebut adalah sah milik Penggugat, sehingga terhadap *petitum ketiga* dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa pada *petitum keempat* gugatan Penggugat adalah meminta agar Majelis Hakim Menyatakan bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah NKRI sehingga proses balik nama oleh Badan Pertahanan Nasional dapat dijalankan tanpa kehadiran dari Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Penggugat tidak dapat membaliknamakan obyek sengketa di kantor Badan Pertahanan Nasional karena jual beli obyek sengketa tidak dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meskipun jual beli tersebut telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT sekarang tidak dimungkinkan lagi karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya meskipun sudah dipanggil melalui panggilan sidang umum ternyata tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan kuasa/wakilnya tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak memungkinkan untuk dibuatnya akta PPAT maka sudah sepatutnya *petitum keempat* untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg dan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek*, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga *petitum kelima* gugatan Penggugat sudah sepatutnya Majelis kabulkan dengan perbaikan pada amar putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena semua *petitum* dari gugatan Penggugat Majelis kabulkan, maka terhadap *petitum pertama* gugatan Penggugat sudah sepatutnya Majelis kabulkan;

Memperhatikan Pasal 1, Pasal 36, dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 142 ayat (3) RBG, Pasal 149 ayat (1) RBG, Pasal 192 ayat (1) RBG, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat H. Noordin yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan sah jual beli antara Hj. Norbaiti (Penggugat) dan H. Noordin (Tergugat) sebagaimana Kuitansi Jual Beli Tanah tertanggal 5 April 2006 terhadap pembelian sebidang tanah dengan luas 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin yang terletak di Jalan Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara;
4. Menyatakan sebidang tanah dengan luas 792 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 atas nama H. Noordin yang terletak di Jalan Semoga Indah Kelurahan Lanjas Kecamatan Teweh Tengah Kabupaten Barito Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Apeng, saat ini berbatasan dengan Haldi;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Semoga Indah;
  - Sebelah Selatan pada tahun 2006 berbatasan dengan Edi dan Supriadi, saat ini berbatasan dengan Edi dan Gang Bantuan;
  - Sebelah Barat pada tahun 2006 berbatasan dengan Arsad Openg, saat ini berbatasan dengan Rijal Vi;adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah NKRI sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01058 Tahun 1998 di Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Utara tanpa kehadiran Tergugat;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.262.500,00 (dua juta dua ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Teweh, pada hari Senin tanggal 18 Juli 2022, oleh kami, Ahkam Ronny Faridhotullah, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, M. Iskandar Muda, S.H. dan Edi Rahmad, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hendra Sabar Parulian Siregar, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Muara Teweh dan dihadiri oleh Penggugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Iskandar Muda, S.H.

Ahkam Ronny Faridhotullah, S.H., M.H.

Edi Rahmad, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Hendra Sabar Parulian Siregar, S.H.

## Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran/PNBP	= Rp	30.000,00
Biaya Pemberkasan/ATK	= Rp	50.000,00
Panggilan	= Rp	420.000,00
PNBP Panggilan	= Rp	20.000,00
Pemeriksaan Setempat	= Rp	1.500.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	= Rp	10.000,00
Pemberitahuan Pemeriksaan	= Rp	200.000,00

Setempat

Penggandaan Berkas	= Rp	12.500,00
Meterai	= Rp	10.000,00
Redaksi	= Rp	10.000,00
Total	= Rp	2.262.500,00

**Dua juta dua ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah**

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Mtw

