



**PUTUSAN**  
**Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Basuki Rahmad**, bertempat tinggal di Dusun Rejo Sari RT.003 RW.007 Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut, email windaastutianggraiini05@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Yudi Syahroni**, bertempat tinggal di Dusun Rejo Sari RT.002 RW.007 Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut, email yudisahroni82@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

**Endang Lestari**, bertempat tinggal di Dusun Rejo Sari RT.002 RW.007 Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut, email wsetianingrum518@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

Lawan:

**Somowiyono Bin Sontodrono**, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**Damin**, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

*Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut**, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagas, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email pertanahan.tanahlaut@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Muhammad Helmy Fauzie, S.SiT. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan;
2. Alkaf, S.SiT., S.H., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
3. Alfisyahrin Firdaus, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
4. Muhammad R. Sya'bana, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT
5. M. Rian Zakaria, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
6. Khairun Nisa, S.H. selaku Analisis Hukum Pertanahan;
7. Muhammad Rizky Aldianoor, S.H. selaku PPNPN/Asisten Pengadministrasian Umum;
8. Muhammad Faisal Andri, S.H. selaku PPNPN;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1914/SKu-600.13-63.01/X/2023 tertanggal 20 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 27 Oktober 2023 Nomor : 288/Leg/SK/2023/PN Pli;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Gugatan tertanggal 25 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Pelaihari pada tanggal 26 September 2023 dalam Register Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: G.S No. 311;
- Batas timur: G.S No. 315;
- Batas selatan: G.S No. 330;
- Batas barat: Jalan/G.S No. 331;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono;

2. Bahwa mulanya Tergugat I merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1979 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat I merupakan peserta program transmigrasi;

3. Bahwa kemudian pada tahun 1993 Tergugat II membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) dan setelah Tergugat II menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat I, Tergugat I juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono tersebut kepada Tergugat II;

4. Bahwa Para Penggugat masing-masing membeli bagian dari Objek Perkara tersebut dari Tergugat II dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pada tahun 2011 Penggugat I membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) dan harga sejumlah Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Pada tahun 2014 Penggugat III membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi)

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan harga sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa setelah Para Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat II, Tergugat II juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono tersebut kepada Para Penggugat;

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

7. Namun sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Para Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Para Tergugat dan saat Para Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Para Tergugat, Para Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

8. Bahwa oleh karena Para Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi maupun bertemu dengan Para Tergugat, maka sampai dengan hari ini Para Tergugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Para Penggugat sehingga hal tersebut membawa kerugian bagi Para Penggugat;

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

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat sebagai pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Para Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama dan pemecahan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono (Tergugat)

*Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Basuki Rahmad (Penggugat 1), Yudi Syahrone (Penggugat 2), Endang Lestari (Penggugat 3) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

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

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

Menimbang, bahwa panggilan terhadap Para Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Nomor 145/098/PEM-BA tertanggal 7 Agustus 2023 dan Surat Keterangan Nomor 145/109/PEM-BA tertanggal 19 September 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, sehingga sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka terhadap Para Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Benua yang telah terbit pada hari Senin tanggal 2 Oktober 2023 Nomor 001767120104516/XVII, namun demikian Para

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sengketa dalam perkara ini termasuk yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi, oleh karenanya dalam perkara ini tidak dilaksanakan upaya perdamaian melalui mediasi;

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

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

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

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6301061206820001 atas nama Basuki Rahmad, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6301062101910003 atas nama Yudi Syahroni, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6301065307660002 atas nama Endang Lestari, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Desa Batu Tungku atau Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/056/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023 yang menerangkan bahwa Penggugat I telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II, yang terletak di desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, dengan nomor SHM 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono, pada tahun 1993 luas 700 M2 dengan harga Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/058/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023, yang menerangkan bahwa Penggugat II telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II yang terletak di Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, dengan nomor SHM 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono, pada tahun 2017 luas 700 M2 dengan harga Rp. 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/103/PEM-BA tertanggal 7 Agustus 2023, yang menerangkan bahwa Penggugat III telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II yang terletak di desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, dengan nomor SHM 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono, pada tahun 2014 luas 950 M2 dengan harga Rp. 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/098/PEM-BA tanggal 7 Agustus 2023, yang menerangkan bahwa Tergugat I dahulu benar bertempat tinggal di wilayah Desa Bumi Asih namun sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/109/PEM-BA tanggal 19 September 2023, yang menerangkan bahwa

*Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



Tergugat II dahulu benar bertempat tinggal di wilayah Desa Bumi Asih namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, namun sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini yang bersangkutan sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-9;

Menimbang, bahwa Para penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah pula mengajukan Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin Zuhri yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa mulanya Tergugat I merupsakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1979 yang didapatkan oleh Tergugat I karena Tergugat I merupakan peserta program transmigrasi;
- Bahwa Para Penggugat masing-masing membeli bagian dari Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pada tahun 2011 Penggugat I membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) dan harga sejumlah Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
  - b. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - c. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah para Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat II, Tergugat II juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono kepada para Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh para Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh para Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Para Penggugat;

*Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Para Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat I dan sejak tahun 2017 Tergugat II juga sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa sampai dengan hari ini Para Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 7 November 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada para Penggugat sehingga mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih Kecamatan Panyipatan termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atau Nomor 623/Desa Bumi Asihat as nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono;

*Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Bahwa Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih Kecamatan Panyipatan termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Batu Tungku atau Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono;
- Bahwa mulanya Tergugat I merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1979 yang didapatkan oleh Tergugat sebagai peserta program transmigrasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin Zuhri;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-9 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya oleh Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

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

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 7 November 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

*Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor 145/056/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-6 berupa Surat Keterangan Nomor 145/058/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-7 berupa Surat Keterangan Nomor 145/103/PEM-BA tertanggal 7 Agustus 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-8 dan P-9 Surat Keterangan Ghoib dari Kepala Desa Bumi Asih Nomor 145/098/PEM-BA tanggal 7 Agustus 2023 dan Nomor 145/109/PEM-BA tanggal 19 September 2023, bukti TT-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono,, keterangan Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1979 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi;
- Bahwa Para Penggugat masing-masing membeli bagian dari Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pada tahun 2011 Penggugat I membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) dan harga sejumlah Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
  - b. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - c. Pada tahun 2014 Penggugat III membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah Para Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat II, Tergugat II juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono tersebut kepada Para Penggugat dan sampai saat ini masih

*Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh para Penggugat;

- Bahwa sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Para Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat I dan sejak 2017 Tergugat II juga sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

- Bahwa sampai dengan hari ini Para Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, kemudian pada

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1458 yang menentukan bahwa, “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor 145/056/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-6 berupa Surat Keterangan Nomor 145/058/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-7 berupa Surat Keterangan Nomor 145/103/PEM-BA tertanggal 7 Agustus 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-8 dan P-9 Surat Keterangan Ghoib dari Kepala Desa Bumi Asih Nomor 145/098/PEM-BA tanggal 7 Agustus 2023 dan Nomor 145/109/PEM-BA tanggal 19 September 2023, bukti TT-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono., keterangan Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka telah terbukti hal-hal

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa;

- a. Pada tahun 2011 Penggugat I membeli bagian dari Objek Perkara dari Tergugat II dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) dan harga sejumlah Rp6.500.000.00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Pada tahun 2014 Penggugat III membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);

dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono kepada para Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh para Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara para Penggugat dengan para Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin Zuhri juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara para Penggugat dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Para Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan nama Tergugat juga adalah nama pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Batu Tungku dengan demikian Para Tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas Objek Perkara dengan para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2011

*Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 2017 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Para Tergugat dan bahkan Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ..."*, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

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

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti"*

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kerugian tersebut*", dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

1. adanya perbuatan melawan hukum;
2. adanya kerugian;
3. adanya kesalahan; dan
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia perbuatan melawan hukum adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria: bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaedah tata susila, atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

Menimbang, bahwa sesuai dengan pokok perkara *a quo*, maka untuk menentukan apakah tindakan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri para Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in good faith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

*Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Agraria yang menyatakan *"Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19"* dan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*, maka pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-8 dan P-9 berupa Surat Keterangan Nomor: 145/098/PEM-BA tanggal 7 Agustus 2023 dan 145/109/PEM-BA tanggal 19 September 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo serta keterangan Saksi Adi Subibit dan Saksi M. Syaifudin Zuhri sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa sejak tahun 2011 dan 2017 sampai dengan saat ini, Parap Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan Tergugat juga sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh karenanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa, *"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*

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku“, tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat, dengan demikian karena ketidakhadiran Para Tergugat untuk membuat akta jual-beli di depan PPAT tersebut menyebabkan hak dari pada Para Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Para Tergugat, yang mana dalam hal ini Para Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah yang bersangkutan demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Para Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Para Penggugat sehingga membawa kerugian bagi diri Penggugat, dengan demikian Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Para Tergugat kepada Para Penggugat sedemikian membuat Para Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

*Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Para Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Para Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-4 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono, bukti P-8 dan P-9 berupa Surat Keterangan Ghoib dari Kantor Bumi Asih Nomor 145/098/PEM-BA tanggal 7 Agustus 2023 dan Nomor 145/109/PEM-BA tanggal 19 September 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Bumi Asih atas nama Ari Wibowo, bukti P-5 berupa Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/056/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023, bukti P-6 berupa Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/058/PEM-BA tertanggal 12 Juni 2023, Bukti P-7 berupa Surat Keterangan dari Kantor Desa Bumi Asih Nomor 145/103/PEM-BA tertanggal 7 Agustus 2023, bukti TT-1 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Desa Bumi Asih, atas nama pemegang hak Somowiyono Bin Sontodrono, keterangan Saksi Adi Subibit dan M. Syaifudin Zuhri, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa:

- a. Pada tahun 2011 Penggugat I membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi) dan harga sejumlah Rp6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Pada tahun 2017 Penggugat II membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

*Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pada tahun 2014 Penggugat III membeli bagian dari Objek Perkara dengan luas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi) dan harga sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah); maka sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atas permintaan Para Penggugat sebagai pemegang hak Objek Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat melakukan pemecahan secara sempurna terhadap Objek Perkara menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula, yang dilaksanakan setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Para Penggugat;

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

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

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

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

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: G.S No. 311;
- Batas timur: G.S No. 315;
- Batas selatan: G.S No. 330;
- Batas barat: Jalan/G.S No. 331;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono;

3. Menyatakan sah menurut hukum Para Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter

*Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: G.S No. 311;
- Batas timur: G.S No. 315;
- Batas selatan: G.S No. 330;
- Batas barat: Jalan/G.S No. 331;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Para Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono menjadi atas nama Para Penggugat, yaitu Basuki Rahmad (Penggugat I), Yudi Syahroni (Penggugat II) dan Endang Lestari (Penggugat III) dan kemudian atas permintaan Para Penggugat tersebut dapat dilakukan pemecahan secara sempurna terhadap sebidang tanah dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Asih, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: G.S No. 311;
- Batas timur: G.S No. 315;
- Batas selatan: G.S No. 330;
- Batas barat: Jalan/G.S No. 331;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/ Batu Tungku atas nama Somowiyono Bin Sontodrono;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.380.000,00 (tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Kamis, tanggal 9 November 2023, oleh kami, Raysha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arifin Budiman, S.H. dan Sofyan

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Deny Saputro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 14 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nadia Darma Pratiwi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arifin Budiman, S.H.

Raysha, S.H.

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Nadia Darma Pratiwi, S.H.

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	Rp30.0000,00
2.....	Rp50.0000,00
ATK :	
.....	
3.....	Rp1.500.000,00
Panggilan :	
.....	
4.....	Rp70.000,00
PNBP :	
.....	
5.....	Rp1.700.000,00
Pemeriksaan Setempat :	
.....	
6.....	Rp10.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat :	
.....	
7.....	Rp10.000,00

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli



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

Redaksi

8 ..... Rp10.000,00

Meterai :

Jumlah : Rp3.380.000,00  
(tiga juta tiga ratus delapan puluh ribu Rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pli