



**PUTUSAN**

**Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Kurnelis**, bertempat tinggal di Jalan Pelajar No. 56 RT001 Desa Tapen Kec. Kapuas Tengah Email : nasekurnelis@gmail.com, Tapen, Kapuas Tengah, Kabupaten Kapuas, Kalimantan Tengah, sebagai **Penggugat** ;

**Lawan:**

**Lukman**, Dahulu bertempat tinggal di Jalan Jambrot KM. 4,2 Palangka Raya, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai **Tergugat** ;

**Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya**, bertempat tinggal di Jl. D.I Panjaitan No. 10 Kel. Palangka Kec. Jekan Raya, Palangka, Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 3 April 2024 dalam Register Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK. Adapun Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Palangka Raya berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

**Objek Sengketa**

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara tersebut adalah tanah seluas 13 x 19 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman, yang terletak di Jl. Kambang Henda, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sebanggau, Kodya Palangka Raya.



## Posita

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 12 November 2012 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah.
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat.
3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang saat ini atas nama Lukman, menjadi nama Penggugat Kumelis.
4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Palangka Raya untuk mensahkan surat jual beli tanggal 12 November 2022 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertipikat yang semula atas nama Lukman menjadi Kumelis.
5. Bahwa agar perkara tersebut dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya 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 Palangka Raya Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *aquo* berkenaan memberi amar putusan sebagai berikut:

## PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 12 November 2022 yang isinya Tergugat menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Jl. Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya seluas 13x19 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan tanah seluas 13x19 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman yang terletak di Jl. Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya

**Adalah sah milik Penggugat**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi Kurnelis;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi Kumelis;
6. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Palangka Raya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Surat Gugatan ini kami sampaikan. Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Untuk Penggugat datang menghadap sendiri di Persidangan;
- Untuk Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relas panggilan yang pertama pada tanggal 5 April 2024 untuk persidangan hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024 dan relaas panggilan yang kedua untuk persidangan hari Rabu, tanggal 5 Juni 2024 dengan Panggilan Umum yang diumumkan melalui Kantor Radio Republik Indonesia (RRI) Palangka Raya dan menempelkan Panggilan pada Papan Pengumuman Kantor Pengadilan Negeri Palangkaraya, Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak akan mempergunakan haknya dipersidangan, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat;
- Untuk Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya di Persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Benyamin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK

### 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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyampaikan jawabannya di Persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk menyampaikan jawaban di 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 Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya, Penggugat menyampaikan dalil-dalil gugatan di Persidangan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman, dan dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah pada tanggal 12 November 2022.
2. Bahwa kemudian Penggugat hendak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang saat ini atas nama Lukman, menjadi atas nama Penggugat yaitu Kurnelis, akan tetapi sekarang Penggugat tidak mengetahui alamat maupun keberadaan Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palangkaraya.

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Tergugat oleh karena sejak awal Persidangan tidak pernah hadir di Persidangan, walaupun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mengajukan dalil – dalil sangkalan di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat hadir di Persidangan, akan tetapi tidak mengajukan jawaban sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat juga tidak mengajukan dalil-dalil sangkalan di Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti berupa Bukti – Bukti Surat sebagai berikut :

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi (Print Scan) dari Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 06281 Kelurahan Kereng bangkirai Kecamatan Sebangau, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi (Print Scan) dari Asli Kwitansi Pembelian Sebidang Tanah di Jalan Kambang Henda RT 06 RW 01 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Tanggal 12 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi (Print Scan) dari Asli Kartu Tanda Penduduk N.I.K : 6203111907720001 atas Nama Kurnelis, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy (Print Scan) dari Asli Surat Pernyataan Harga atas Nama KURNELIS tanggal 12 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi (Print Scan) dari Asli Surat Pernyataan atas Nama LUKMAN tanggal 12 November 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat tersebut, keseluruhannya telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan Saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah sebagai berikut :

## 1. Saksi HENDRA.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat yaitu Saksi adalah Keponakan Penggugat serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena Saksi mengetahui jual beli tanah dan bangunan di atas tanah yang menjadi perkara / obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kejadian tersebut tahun 2022;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah dan Bangunan yang menjadi perkara / obyek sengketa tersebut terletak di Kelurahan Kereng Bangkirai;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



- Bahwa Saksi mengetahui ukuran tanah obyek sengketa tersebut yaitu 13X19 M<sup>2</sup> tetapi Saksi tidak mengetahui nomor Sertifikatnya ;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dengan harga Rp 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat ingin balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa tersebut, akan tetapi Tergugat dicari tidak ketemu;
- Bahwa Saksi mengetahui setelah jual beli tanah tersebut Penggugat mencari Alamat Tergugat namun sampai sekarang tidak bertemu;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau yang menempati tanah dan bangunan di atas obyek sengketa tersebut saat ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Turut Tergugat akan menanggapi di dalam kesimpulan.

## 2. Saksi TEYO UNTER

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat yaitu Saksi adalah Keponakan Penggugat serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi pernah disuruh Penggugat untuk membersihkan tanah Penggugat yang saat ini menjadi perkara / obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah Penggugat tersebut yaitu terletak di Kelurahan Kereng Bangkirai di jalan Kambang Indah;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah tersebut 13X19 M<sup>2</sup> tetapi Saksi tidak mengetahui mengenai apakah sudah sertipikat atau belum bersertipikat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan di atasnya berupa pondasi setengah rumah;
- Bahwa saksi pernah sekali di suruh Penggugat untuk membersihkan pondasi setengah rumah di tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kalau pondasi setengah rumah belum ada pagar di sekelilingnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut mau dibaliknamakan menjadi tanah milik Penggugat;



- Bahwa Saksi hanya membersihkan tanah Penggugat karena Saksi di suruh oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau di belakang tanah Penggugat ada perumahan BTN;
- Bahwa Saksi lupa kalau kanan kiri samping dan depan ada jalan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Para Saksi tersebut, Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya di dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa di Persidangan Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa Bukti-Bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotokopi (Print Scan) dari Asli, Buku Tanah Hak Milik Nomor : 06281/Kereng Bangkirai tanggal 5 Desember 2018 atas nama LUKMAN, selanjutnya diberi tanda TT.1 ;
2. Fotokopi (Print Scan) dari Asli Surat Ukur Nomor : 07215/2018 tanggal 10 Desember 2018 Luas 246 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda TT.2 ;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat tersebut, keseluruhannya telah dicocokkan sesuai aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi-saksi ke Persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan dari objek sengketa selanjutnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 6 September 2024 yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta bahwa :

- Penggugat berhasil menunjukkan lokasi tanah obyek sengketa, sesuai dengan hal-hal yang disampaikan dalam gugatan;
- Penggugat berhasil menunjukkan batas-batas sesuai dengan letak dan ukuran yang didalilkan dalam gugatan dan sebagaimana yang tertera di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 06281 Kelurahan Kereng bangkirai Kecamatan Sebangau, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M<sup>2</sup>, dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Perumahan BTN

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kambang Henda

Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Kosong

Sebelah Timur : berbatasan dengan Roliansyah

dan sekarang yang menguasai obyek sengketa adalah Penggugat ;



- Penggugat telah menyelesaikan pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa yang awalnya pada saat membeli hanya berupa pondasi setengah rumah, dan saat ini sudah mendiami rumah tersebut.

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan di Persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya dalil sangkalan yang disampaikan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai dalil – dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut apakah beralasan hukum dan tidak melawan Hak;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah Pengadilan Negeri Palangkaraya berwenang atau tidak untuk memeriksa dan menetapkan perkara gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 142 Rbg yang menjadi dasar adanya kewenangan mengadili secara relatif, yaitu :

#### **Pasal 142 Rbg :**

- (1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum **tempat tinggal tergugat** atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.
- (2) Dalam hal ada beberapa tergugat yang tempat tinggalnya tidak terletak di dalam wilayah satu pengadilan negeri, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang berada **di wilayah salah satu di antara para tergugat, menurut pilihan penggugat**. Dalam hal para tergugat berkedudukan sebagai debitur dan penanggungnya, maka sepanjang tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan termuat dalam ayat (2) pasal 6 Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan Mengadili di Indonesia (selanjutnya disingkat RO.) gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal orang yang berutang pokok (debitur pokok) atau seorang diantara para debitur pokok.



- (3) **Bila tempat tinggal tergugat tidak dikenal**, dan juga tempat kediaman yang sebenarnya tidak dikenal atau maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri **ditempat tinggal salah satu dari para penggugat**.
- (4) Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan **suatu akta**, maka **penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu**.
- (5) Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat. (IR. 119.)

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat bahwa gugatan diajukan atas suatu obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 06281, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M2, sehingga untuk kewenangan mengadili didasarkan pada Pasal 142 ayat (5) Rbg yaitu : **di wilayah letak barang tetap tersebut** , yang dalam hal ini terletak di Kelurahan Kereng bangkirai Kecamatan Sebangau , yang masuk ke dalam wilayah Kota Palangka Raya, ;

Menimbang, bahwa baik letak tanah obyek sengketa tersebut termasuk ke dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Palangkaraya, sehingga Pengadilan Negeri Palangkaraya berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai **Jual Beli Tanah tertanggal 12 November 2022 antara Kurnelis (Penggugat ) dan Lukman (Tergugat)**;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Surat bertanda P-2 yaitu Kwitansi Pembelian Sedang Tanah di Jalan Kambang Henda RT 06 RW 01 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Tanggal 12 November 2022 dan Bukti Surat bertanda P-4 yaitu Surat Pernyataan Harga atas Nama KURNELIS tanggal 12 November 2022, maka didapatkan fakta hukum bahwa **Kurnelis (Penggugat)** telah membeli sebidang tanah sebagaimana dalam Bukti Surat bertanda P-1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 06281 Kelurahan Kereng bangkirai Kecamatan Sebangau, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M2 atas nama **Lukman (Tergugat)** pada tanggal 12 November 2022;

Menimbang, bahwa mengenai Jual Beli Tanah berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut



sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi **Asas Tunai dan Asas Terang**.

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan **Asas tunai** adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan **Asas Terang**, adalah bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Terang artinya suatu asas menghendaki bahwa jual beli tanah itu dilakukan secara terbuka, bukan sesuatu perbuatan yang ditutupi atau tersembunyi. Jual beli dilakukan di hadapan dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa terhadap tanah adat ataupun PPAT.

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria tersebut pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, sehingga berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004. Halaman 86 , bahwa Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu: 1. perjanjian jual belinya dan 2. penyerahan haknya (*levering*), Keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Menimbang, bahwa di dalam perkara aquo, berdasarkan Bukti – Bukti Surat bertanda **P-1, P-2, dan P-4** yang didukung oleh keterangan **Saksi Hendra dan Saksi Teyo Unter** di Persidangan, bahwa memang telah terjadi Jual Beli tanah dengan rumah di atas tanah tersebut antara Tergugat dengan Penggugat, yang dalam hal ini berdasarkan fakta-fakta yang didapatkan di persidangan telah memenuhi kriteria jual beli tanah menurut hukum adat yaitu memenuhi **Asas Tunai** karena setelah adanya Kwitansi Jual Beli antara Kurnelis (Penggugat) sebagai Pembeli dan Lukman (Tergugat) sebagai Penjual tertanggal 12 November 2022 tersebut, Tergugat telah melakukan penyerahan tanah beserta pondasi setengah rumah (pondasi rumah yang belum jadi) yang ada di atasnya kepada Penggugat, demikian pula Tergugat telah menerima penyerahan sejumlah uang dari Penggugat, dan Jual-Beli antara Tergugat dan Penggugat tersebut juga telah memenuhi **Asas Terang** karena dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Terang artinya suatu asas menghendaki bahwa jual beli tanah itu dilakukan secara terbuka, bukan sesuatu perbuatan yang ditutupi atau tersembunyi.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara aquo, Jual Beli Tanah tertanggal 12 November 2022 antara Kurnelis (Penggugat) dan Lukman (Tergugat) tersebut sudah memenuhi adanya unsur jual beli tanah menurut Hukum Perdata (Pasal 1458 KUH Perdata) yaitu ada unsur **Perjanjian Jual Belinya** yang dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran sebagaimana dalam Bukti Surat bertanda P-2 dan di dalam Jual Beli tersebut ada juga unsur **levering** yaitu penyerahan obyek jual beli yaitu tanah beserta pondasi setengah rumah dari Penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat);

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan ketentuan di dalam KUHPerdata yaitu bahwa jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, yang mana berdasarkan fakta-fakta di Persidangan telah memenuhi semua unsur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Jual beli antara Tergugat dan Penggugat adalah sah dan mengikat, sehingga Petitum Gugatan Angka 2 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional , sebagai berikut :

**Menyatakan Jual Beli Tanah yang dilaksanakan pada tanggal 12 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya seluas 13x19 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat.**

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai **Obyek sengketa , yaitu Sebidang tanah** seluas 13x19 m<sup>2</sup> atau 246 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman yang terletak di Jalan Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi dari Sahnya Jual Beli Tanah antara Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, maka objek Jual Beli tersebut otomatis secara hukum beralih Hak Kepemilikannya kepada Pembeli yaitu dari Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum Gugatan Angka 3 patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagai berikut :

**Menyatakan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018, atas nama Lukman yang terletak di Jalan Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M<sup>2</sup>, dengan batas – batas sebagai berikut :**

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Perumahan BTN**
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kambang Henda**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Kosong**
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Roliansyah**

**Adalah sah milik Penggugat.**

Menimbang, bahwa mengenai konsekuensi selanjutnya dari sahnya jual beli antara Tergugat dan Penggugat serta beralihnya kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut dari Tergugat ke Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik karena sudah menyelesaikan proses pembelian sampai

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pembayaran lunas dan sudah secara nyata menguasai tanah beserta pondasi setengah rumah yang dimaksud serta juga telah menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan secara nyata sudah mendiami rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215 K/Sip/1958 ditegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; dan
- 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jelas kedudukan Penggugat sebagai pembeli adalah adalah Pembeli yang beritikad baik, dan sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi secara hukum, yang dalam hal ini **Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018, atas nama Lukman** akan dilakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa mengenai Jual – Beli sebagaimana dalam perkara *a quo* adalah merupakan peralihan / pemindahan hak yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut :

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan tersebut di atas, bahwa proses balik nama **Sertipikat Hak Milik** seharusnya dilakukan oleh pihak Penjual dan Pembeli sejak awal proses Jual Beli dan menjadi tanggung jawab kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli untuk Menuntaskan Jual Beli Tanah Tersebut Sampai Dengan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Sebagaimana Yang Diamanatkan Di Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa seharusnya dimulai dengan didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, kemudian pada ayat (2) nya memuat kemungkinan lain tidak dengan akta PPAT, yaitu seperti halnya dalam perkara ini bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa ditentukan pula pada ayat (2) tersebut bahwa Peralihan hak atas tanah adalah wewenang Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga mengenai Peralihan hak atas tanah atau pencatatan balik nama tersebut merupakan wewenang dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, maka Petition Petition Gugatan Angka 4 dan 5 patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagai berikut :

- **Memerintahkan kepada Pihak Penggugat dan Tergugat untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi atas nama Kurnelis;**
- **Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi Kumelis;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas, maka berdasarkan Bukti-Bukti Surat P-1 sampai dengan P-5 didukung oleh keterangan Saksi Hendra dan Saksi Teyo Unter serta Bukti TT.1 dan TT.2 ,

*Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan tidak melawan hak, sehingga patut dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Hukum Acara Perdata dan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Tanah yang dilaksanakan pada tanggal 12 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya seluas 13x19 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 atas nama Lukman adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menyatakan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018, atas nama Lukman yang terletak di Jalan Kambang Henda Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya, Surat Ukur Nomor: 07215/2018 Luas 246M<sup>2</sup>, dengan batas – batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : berbatasan dengan Perumahan BTN  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Kambang Henda  
Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Kosong  
Sebelah Timur : berbatasan dengan Roliansyah  
Adalah sah milik Penggugat.
4. Memerintahkan kepada Pihak Penggugat dan Tergugat untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi atas nama Kurnelis;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No No 06281 Tahun 2018 yang semula atas nama Lukman menjadi Kumelis;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2024, oleh kami, Sri Hasnawati, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua , Erhamudin,

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H. dan Yudi Eka Putra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Plk tanggal 4 April 2024, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 10 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Kuncoro Tatwo Pratisto, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erhammudin, S.H., M.H.

Sri Hasnawati, S.H., M.Kn.

Yudi Eka Putra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Kuncoro Tatwo Pratisto, S.H.

### Perincian biaya :

- 1. Materai ..... : Rp 10.000,00;
- 2. Redaksi ..... : Rp 10.000,00;
- 3.....P : Rp 50.000,00;
- roses .....
- 4.....P : Rp 90.000,00;
- NBP .....
- 5.....P : Rp 279.000,00;
- anggilan .....
- 6.....P : Rp 1.177.000,00;
- emeriksaan setempat .....

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp 1.616.000,00;  
( satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah )

**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)