



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NUGRAHA EKA PRASETIO, beralamat di Desa Suato Lama RT 006 RW 002, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufik Machfuyana, S.Hut, S.H, M.H dan Ira Fira Novaulia, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat Machfuyana dan Partners yang beralamat di Jalan Pramuka Nomor 21 B, RT 22, Kelurahan Perumus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 007/MP-Pdt/III/2022 tanggal 4 Maret 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 30 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

1. **M. GUPRON**, beralamat di RT. 005, RW. 002, Kelurahan Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, sebagai **Tergugat I**;
2. **KHUSNUL KHOTIMAH**, beralamat di RT. 005, RW. 002, Kelurahan Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **EDI SUPRAPTO**, beralamat di RT. 005, RW. 002, Kelurahan Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **SUKAMTO**, beralamat di RT. 005, RW. 002, Kelurahan Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, sebagai untuk selanjutnya disebut **Tergugat IV**;
5. **SITI KHOLIPAH**, beralamat di RT. 005, RW. 002, Kelurahan Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



**6. KEMENTERIAN AGRARIA DAN DINAS TATA RUANG/KANTOR
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TAPIN,**

beralamat di Jalan Bupati H. Said Alwi Desa Perintis Raya
RT.03, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, 71111,
untuk selanjutnya disebut 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 27 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 30 Mei 2022 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa:

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 6.243 M² (Enam Ribu Dua Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 205 Tahun 2008 atas nama KHOLIL, yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan SANAJI;
- Sebelah Selatan berbatas dengan SUKERAN;
- Sebelah Barat berbatas dengan NURAJI;
- Sebelah Timur berbatas dengan BUDIMAN;

II. Bahwa adapun alasan-alasan dan dasar hukum Gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah anak (Ahli Waris) dari Alm KHOLIL berdasarkan Kartu Keluarga Nomor 15/214/005/VII/2002;
2. Bahwa telah terjadi Perjanjian lisan Jual Beli tanah Objek Sengketa antara (Alm) KHOLIL selaku orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan NUGRAHA EKA PRASETIO yang dibuktikan dengan Kuitansi Pembelian antara NUGRAHA EKA PRASETIO dengan KHOLIL pada tanggal 12 bulan Juli tahun 2009 di desa Pantai Cabe Sebesar Rp. 75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
3. Bahwa pada saat terjadinya jual beli tanah Objek Sengketa (Alm) KHOLIL selaku orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah berjanji secara lisan akan membantu proses balik nama

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO;

4. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 atas nama KHOLIL dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;

5. Bahwa Hak Milik sebagai salah satu hak atas tanah wajib didaftarkan, pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan haknya untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah" dan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19";

6. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat berkeinginan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama KHOLIL selaku orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menjadi atas nama Penggugat;

7. Bahwa diketahui (Alm) KHOLIL telah meninggal dunia berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor SKM/07/63/05/12/2004/IV/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pantai Cabe pada tanggal 10 Maret 2022;

8. Bahwa Para Ahli Waris dari (Alm) KHOLIL yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V hasilnya tetap tidak diketahui, berdasarkan Surat Keterangan Ghaib yang dikeluarkan oleh Ketua RT.005/002 Desa Pantai Cabe dan diketahui oleh Kepala Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris pada tanggal 01 Maret 2022, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut karena dalam proses pengurusan perubahan/balik nama asal dalam Sertifikat Hak Milik yakni (Alm) atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta

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

sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 yang diperoleh Penggugat dari Jual beli (Alm) KHOLIL selaku orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Penggugat, maka Penggugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau untuk mensahkan kuitansi jual beli tanggal 12 Juli 2009 antara NUGRAHA EKA PRASETIO dengan (Alm) KHOLIL agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik pada Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) yang semula atas nama KHOLIL Menjadi nama NUGRAHA EKA PRASETIO;

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertifikat Hak Milik tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Rantau dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan Peralihan Hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selaku Ahli Waris dari (Alm) KHOLIL tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditentukan";

12. Bahwa agar perkara *aquo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung biaya yang ditimbulkan.

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

Primer:

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta

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

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kuitansi Jual Beli Tanah tertanggal tanggal 12 Juli 2009 yang isinya (Alm) KHOLIL selaku Ahli Waris/orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Penggugat yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 6.243 M² (Enam Ribu Dua Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 tahun 2008 atas nama KHOLIL **adalah sah dan berkekuatan hukum;**
3. Menyatakan tanah seluas 6.243 M² (Enam Ribu Dua Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 atas nama KHOLIL yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan SANAJI
 - Sebelah Selatan berbatas dengan SUKERAN
 - Sebelah Barat berbatas dengan NURAJI
 - Sebelah Timur berbatas dengan BUDIMAN

Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selaku ahli waris dari (Alm) KHOLIL telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan Hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Turut Tergugat hadir kuasanya, namun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menghadap

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Mei 2022, tanggal 14 Juni 2022, dan tanggal 14 Juli 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suci Vietrasari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak pernah memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 205 - Desa Pantai Cabe terbit tanggal 31 Agustus 2008 luas 6.243 m2 dengan pemegang hak Kholil terbit berdasarkan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 tanggal 24 Desember 2008 dengan batas-batas:

- Utara : Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Timur : Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;
- Selatan : Bambang dan Sukeran;
- Barat : Nuraji dan Santi;

terdaftar dan tercatat di Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat, Penggugat mengajukan replik secara lisan pada tanggal 5 September 2022 dan atas replik tersebut dijawab duplik secara lisan oleh Turut Tergugat pada tanggal 5 September 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



- 1.....Foto
kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nugraha Eka Prasetio, yang
dikeuarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tapin
tanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- 2.....Foto
kopi Kuitansi Pembayaran Jual Beli antara Sdr. NUGRAHA EKA P dengan Sdr.
MAT KHALIL tanggal 12 Juli 1999, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- 3.....Foto
kopi Sertipikat Hak Milik Nomor 205 atas nama pemegang Hak KHOLIL yang
diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 31 Desember 2008
dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan
Kabupaten Tapin tanggal 24 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- 4.....Foto
kopi Surat Keterangan Kematian Nomor SKM/07/63/05/12/2004/IV/2022, tanggal
10 Maret 2022 dikeluarkan oleh Kepala Desa Pantai Cabe yang menerangkan
Sdr. KHOLIL telah meninggal dunia, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- 5.....Foto
kopi Surat Keterangan Kematian Nomor SKM/12/63/05/12/2004/VIII/2022, tanggal
29 Agustus 2022 dikeluarkan oleh Kepala Desa Pantai Cabe yang menerangkan
Sdr. SUWARNI telah meninggal dunia, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
- 6.....Foto
kopi Surat Keterangan Ghaib tanggal 1 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Ketua
RT dan diketahui Kepala Desa Pantai Cabe, yang menerangkan Tergugat I,
Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V sudah tidak diketahui lagi tempat
tinggalnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
- 7.....Foto
kopi dari Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 15/214/005/VII/2002 atas nama kepala
keluarga MAT CHOLIL yang diketahui oleh Ketua RT 5, Kepala Desa Suato
Tatakan dan Camat Tapin Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
- 8.....Foto
kopi Surat Pernyataan Hak Waris dari Ahli Waris tanggal 1 Juni 2009 yang
diketahui Kepala Desa Pantai Cabe, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1
sampai dengan bukti P-8 telah diberikan stempel pos, telah dilegalisir dan dibubuhi
meterai bernilai cukup serta telah dicocokkan bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4,
bukti P-5, bukti P-6, dan bukti P-8 sesuai dengan aslinya, telah pula dicocokkan bukti
P-7 dengan fotokopinya, sehingga bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai alat bukti yang sah di persidangan karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 301 ayat (1) RBg, Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi Jaelani di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Pantai Cabe RT.006 RW.002 Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dan Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijadikan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin yang sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sudah dibangun rumah, bangunan sarang burung dan sisanya berupa kebun;
- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas yang lama dari tanah objek sengketa yaitu:
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Dalin;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sukeran;
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nuraji;
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Budiman dan tanah milik Nyono;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut dari siapa, namun mendengar bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa tidak lama setelah jual beli tersebut Sdr. Kholil meninggal dunia;
- Bahwa tanah tersebut dulunya adalah tanah pembagian transmigrasi;
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Sdr. Kholil serta tidak ada pula yang keberatan atas penguasaan tanah oleh Penggugat;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



- Bahwa Saksi pernah diajak Penggugat ke lokasi tanah dan bangunan tersebut yakni 3 bulan yang lalu;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi H. Sumarsono, S. Kom di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Pantai Cabe RT.009 RW.002 Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dan Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijadikan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin yang sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sudah dibangun rumah, bangunan sarang burung dan sisanya berupa kebun;
- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas yang lama dari tanah objek sengketa yaitu:
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Dalin;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sukeran;
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nuraji;
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Budiman dan tanah milik Nyono;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung proses transaksi jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Kholil, namun mendengar bahwa tanah tersebut telah dijual ke Penggugat;
- Bahwa tidak lama setelah jual beli tersebut Sdr. Kholil meninggal dunia;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Pantai Cabe pada tahun 2007 sampai dengan 2013;
- Bahwa pada saat menjabat sebagai kepala desa, Saksi pernah menandatangani surat pernyataan hak waris (P-8), dan membenarkan bukti surat P-8;
- Bahwa tanah tersebut dulunya adalah tanah pembagian transmigrasi;



- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Sdr. Kholil serta tidak ada pula yang keberatan atas penguasaan tanah oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya, maka berdasarkan Pasal 1911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 175 RBg, keterangan Saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 205 atas nama pemegang hak KHOLIL yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 31 Desember 2008 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 24 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Asli dari tangkapan layar Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan terhadap Dokumen Buku Tanah Hak Milik Nomor 205 Desa Pantai Cabe, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang telah diberi tanda bukti TT-1 dan bukti TT-2 telah diberikan stempel pos, telah dilegalisir dan dibubuhi meterai bernilai cukup serta telah dicocokkan bukti TT-1 dan bukti TT-2 sesuai dengan aslinya, sehingga bukti TT-1 dan bukti TT-2 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 301 ayat (1) RBg, Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak menghadirkan Saksi di persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim dalam perkara a quo telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek tanah dan bangunan perkara a quo, yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 September 2022 di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin;

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Setempat tersebut Penggugat menyatakan ada sedikit perbedaan luas dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 karena sebagian tanah digunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selokan/aliran air. Selanjutnya Penggugat menunjukkan batas-batas objek sengketa yaitu:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

Hasil selengkapannya dari Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 September 2022 sedangkan Para Tergugat tidak pernah mengajukan kesimpulan;

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 adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat menyatakan telah membeli tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 dari Sdr. Kholil dan Sdr. Kholil berjanji akan membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama Penggugat. Namun saat Penggugat ingin melakukan proses balik nama di Turut Tergugat ternyata tidak bisa dilakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 karena Sdr. Kholil telah meninggal dunia sedangkan Ahli Warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak diketahui keberadaannya lagi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah dipanggil secara sah dan patut, maka para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, harus dinyatakan tidak hadir dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat tidak membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan dalam perkara a quo Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan tidak hadir dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya dan Turut Tergugat dalam jawabannya tidak membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 283 RBg, kepada Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda bukti berupa: bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Jaelani dan Saksi H. Sumarsono, S. Kom sedangkan Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda bukti berupa: bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat serta hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa awal mulanya tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin adalah tanah milik Sdr. Kholil yang diperoleh dari pembagian transmigrasi, sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II;
- Bahwa pada tanggal 12 Juli 2009, Sdr. Kholil menjual tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin kepada Penggugat dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), sebagaimana bukti P-2;
- Bahwa atas jual beli tanah tersebut, Sdr. Kholil telah menyerahkan bidang tanah yang dijualnya seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor



70/PC/2008 dan sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 dikuasai oleh Penggugat, sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II;

- Bahwa saat jual beli tanah tersebut, Sdr. Kholil berjanji akan membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama Penggugat namun sebelum proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dilakukan, Sdr. Kholil telah meninggal dunia pada tanggal 10 April 2010 di rumah Desa Nguret Kalimantan Tengah karena sakit. Begitupun istri Sdr. Kholil juga telah meninggal dunia pada tanggal 17 Mei 2007 di rumah Desa Nguret Kalimantan Tengah karena sakit. Hal ini sebagaimana bukti P-4 dan bukti P-5;
- Bahwa Ahli waris dari Sdr. Kholil yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V juga sudah tidak tinggal di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dan Penggugat tidak mengetahui keberadaannya lagi, sebagaimana bukti P-6, bukti P-7, dan bukti P-8;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat mengenai apakah sah menurut hukum jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Sdr. Kholil sebagai penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti surat, keterangan saksi, dan fakta hukum di persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa awal mulanya tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 adalah milik Sdr. Kholil yang diperoleh dari pembagian transmigrasi. Kemudian pada tanggal 12 Juli 2009, Sdr. Kholil menjual tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin kepada Penggugat dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 19 September 2022 di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin, Penggugat menyatakan ada sedikit perbedaan luas dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 karena sebagian tanah tersebut digunakan untuk selokan/aliran air dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim,
dan Budiman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

Tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat dan diatas tanah tersebut telah dibangun rumah Penggugat, sarang burung walet dan usaha mebel milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi di persidangan, tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan sekarang tidak pernah ada yang mengklaim atau memprotes atas penguasaan tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli dimana pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sedangkan sifat terang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Sdr. Kholil adalah sah, walaupun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan bukan dilaksanakan secara otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Sdr. Kholil tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta

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)



penguasaan tanahnya oleh pembeli dalam hal ini Penggugat sehingga Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Sdr. Kholil adalah sah maka secara otomatis tanah obyek sengketa tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemiliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku ahli waris dari Sdr. Kholil tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat. Selain itu Turut Tergugat dalam jawabannya juga tidak membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu, Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kesatu berkaitan dengan petitum-petitum berikutnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kesatu setelah mempertimbangkan petitum kedua dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan kuitansi jual beli tanah tanggal 12 Juli 2009 yang isinya Sdr. Kholil selaku ahli waris/orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Penggugat yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 tahun 2008 atas nama KHOLIL adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa petitum kedua merupakan dalil pokok gugatan Penggugat yang telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum mengenai dalil pokok gugatan Penggugat sebagaimana uraian di atas. Maka jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Kholil atas sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

yang dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli tanah tanggal 12 Juli 2009 adalah sah dan berharga menurut hukum. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut petitum kedua ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 atas nama Kholil yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan SANAJI
- Sebelah Selatan berbatas dengan SUKERAN
- Sebelah Barat berbatas dengan NURAJI
- Sebelah Timur berbatas dengan BUDIMAN

adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan petitum kedua telah dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Sdr. Kholil yang dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli tanah tanggal 12 Juli 2009 adalah sah dan berharga menurut hukum, maka selanjutnya sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta

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)



secara otomatis sah menjadi milik Penggugat, sehingga petitum ketiga beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selaku ahli waris dari Sdr. Kholil telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa wanprestasi berasal dari bahasa belanda *wanprestatie* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Sedangkan berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud wanprestasi adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, maka Para Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sebuah perjanjian juga dapat dikatakan persetujuan karena kedua belah pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu. Lebih lanjut dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 dan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan diatas, jual beli antara Penggugat dan Sdr. Kholil adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yaitu Sdr. Kholil sebagai penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim,
dan Budiman;

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). Oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Sdr. Kholil dianggap telah terjadi seketika setelah Para Pihak mencapai sepakat atas tanah tersebut beserta harganya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim,
dan Budiman;

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008, telah dinyatakan sebagai suatu bentuk perjanjian, maka kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi karena telah sepakat dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak dan kewajiban para pihak khususnya Sdr. Kholil belum tuntas hanya dengan menerima uang pembayaran sesuai harga yang disepakati dan kemudian menyerahkan tanah beserta Sertipikat Hak Miliknya kepada Penggugat, karena peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Penggugat dan Penggugat tidak dapat pula melakukan proses administrasi balik nama Sertipikat Hak Milik yang dibelinya dari Sdr. Kholil tanpa kehadiran Sdr. Kholil selaku penjual dan selaku nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Sdr. Kholil telah meninggal dunia pada hari Sabtu, tanggal 10 April 2010 di rumah Desa Nguret Kalimantan Tengah karena sakit. Dikarenakan Sdr. Kholil telah meninggal dunia, maka kewajiban untuk membantu Penggugat mengurus

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses administrasi balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 beralih ke ahli waris Sdr. Kholil;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Mat Cholil, Sdr. Kholil memiliki 1 orang istri dan 5 orang anak yaitu Suwarni, Muhamad Hubron, Chusnul Chotimah, Edi Suprpto, Sukamto, dan Siti Cholipah. Berdasarkan bukti P-5 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Sdr. Suwarni telah meninggal dunia pada hari Kamis, tanggal 17 Mei 2007 di rumah Desa Nguret Kalimantan Tengah dikarenakan Sakit. Selanjutnya berdasarkan bukti P-6 berupa Surat Keterangan Ghaib, Sdr. Gupron Bin Kolil (Tergugat I), Khusnul Khotimah Binti Kolil (Tergugat II), Edi Suprpto Bin Kolil (Tergugat III), Sukamto Bin Kolil (Tergugat IV), Siti Kholipah Binti Kolil (Tergugat V) menyatakan bahwa Para Tergugat tersebut sudah tidak bertempat tinggal lagi di alamat tersebut dan sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dan ahli waris Sdr. Kholil yaitu Para Tergugat tidak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat terakhir peralihan hak atas tanah yang dijual oleh Sdr. Kholil kepada Penggugat, karenanya Para Tergugat dianggap tidak bertanggungjawab dan tidak memenuhi sebagian kewajibannya dalam perjanjian jual beli tanah yang disepakati yang tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Para Tergugat selaku Ahli waris Sdr. Kholil dapat dikatakan telah lalai memenuhi kewajiban Sdr. Kholil sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, sehingga petitum keempat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan Hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 Tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah dipertimbangkan sebelumnya dalam petitum kedua, ketiga dan keempat, telah dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Sdr. Kholil yang dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli tanah tanggal 12 Juli 2009 adalah sah dan berharga menurut hukum dan telah dinyatakan sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

adalah sah menjadi milik Penggugat serta telah pula dinyatakan jika Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka Penggugat berhak melakukan proses administrasi peralihan hak berupa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku Penggugat, sehingga petitum kelima beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 tahun 2008 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas, apabila putusan a quo telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Penggugat dapat mengajukan proses administrasi berupa balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 205 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin (Turut Tergugat) disertai dengan salinan resmi putusan sehingga Turut Tergugat dapat mencatat peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta



menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO selaku Penggugat dengan penyesuaian luas dan batas-batasnya disesuaikan dengan kondisi faktual saat ini. Dengan demikian petitum keenam beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dan Turut Tergugat adalah pihak dalam perkara ini, maka dengan otomatis para pihak akan tunduk dan patuh terhadap putusan a quo. Dengan demikian petitum ketujuh beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedelapan, Penggugat menyatakan bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara. Namun karena Penggugat menyatakan bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat. Dengan demikian petitum kedelapan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dengan amar putusan sebagaimana tercantum di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1238, Pasal 1457, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan-ketentuan pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Kholil atas sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim,



dan Budiman;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

adalah sah dan berharga menurut hukum;

3. Menyatakan sebidang tanah seluas 6.243 m² (enam ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 dan Surat Ukur Nomor 70/PC/2008 yang terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Sanaji, Nyono, Santi, dan Lis;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Ahmad Cholid, Minto, Takim, dan Budiman;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Bambang dan Sukeran;

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Nuraji dan Santi;

adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selaku ahli waris dari Sdr. Kholil telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses administrasi peralihan hak berupa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 205 yang semula atas nama KHOLIL menjadi atas nama NUGRAHA EKA PRASETIO;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini sejumlah Rp3.010.000,00 (tiga juta sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Kamis tanggal 13 Oktober 2022 oleh kami, Dewangga Herjuna Wisnu Gautama, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Fachrun Nurrisya Aini, S.H., dan Dwi Army Okik Arissandi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 30 Mei 2022, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mulyadi, S.H., Panitera dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fachrun Nurrisya Aini, S.H.

Dewangga Herjuna Wisnu Gautama, S.H., M.Kn.

Dwi Army Okik Arissandi, S.H., M.H

Panitera,

Mulyadi, S.H.

Perincian biaya Perkara Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Rta:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3.....R	:	Rp1.400.000,00;
elaas Panggilan	:	
4.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	
6.....P	:	Rp80.000,00;
NBP	:	
7. Pemeriksaan Setempat	:	<u>Rp1.380.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp3.010.000,00;
		(tiga juta sepuluh ribu rupiah)