



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Darno, bertempat tinggal di Jalan Ir. Soekarno, RT/RW. 014/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, alamat elektronik: darnodarno@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Katemun, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Jalan Moh. Hatta, RT/RW. 011/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kel. Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rezha Setyadi, S.H., Ningsih, S.H., dan kawan-kawan yang kesemuanya merupakan pejabat/pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Oktober 2024, Nomor: 025/S.Ku-63.04/X/2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan tanggal 09 Oktober 2024 Nomor: 78/SRT.K/PDT/2024/PN Mrh, dan Surat Tugas tertanggal 7 Oktober 2024 Nomor: 358/ST-63.04/IX/2024, alamat elektronik:

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



seksi5kantahbatola@gmail.com, 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 tertanggal 2 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 6 September 2024 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 10.000 m², yang terletak di Jalan Moh.Hatta, RT/RW 011/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas utara : Tuhimin
 - Batas timur : Jalan Usaha Tani
 - Batas selatan: Sularman
 - Batas barat : Sungai Tersiertermasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2036/Desa Danda Jaya, Tanggal 30 Mei 1992, atas nama Katemun;
2. Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1992 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi;
3. Bahwa kemudian pada tahun 2009 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) dan setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2036/Desa Danda Jaya, Tanggal 30 Mei 1992, atas nama Katemun tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
5. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2036/Desa Danda Jaya, Tanggal 30 Mei 1992, atas nama Katemun (Tergugat) menjadi atas nama Darno

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



(Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala. Akan tetapi, proses balik nama tersebut tidak dapat dilaksanakan karena proses jual beli harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1). Sedangkan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilaksanakan di hadapan PPAT;

6. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 38 ayat (1) disebutkan:

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu."

Ketentuan pada Pasal 38 ayat (1) tersebut mewajibkan harus hadirnya para pihak yaitu Pihak Penjual (Tergugat) dan Pihak Pembeli (Penggugat) dalam proses jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT. Akan tetapi, sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sehingga Pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 38 ayat (1) tersebut tidak dapat dilaksanakan;

7. Bahwa karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya, dan Tergugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai Pihak Penjual dalam proses perjanjian jual beli yang dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat, Maka tindakan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat, yaitu tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi objek perkara menjadi atas nama Penggugat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

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

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2036/Desa Danda Jaya, Tanggal 30 Mei 1992, atas nama Katemun (Tergugat) menjadi atas nama Darno (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

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

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

Menimbang bahwa panggilan terhadap Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghoib Nomor: 595.4/136/DJ/2024 tanggal 24 Agustus 2024, sehingga sesuai dengan Pasal 718 Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) Herzien Inlandsch Reglement (HIR), maka terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Barito Kuala dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Marabahan serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Bania yang telah terbit pada hari Senin, tanggal 9 September 2024 Nomor: 001767120104734/XVIII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

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

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

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*;
2. Bahwa Turut Tergugat hanya menanggapi hal yang berkaitan langsung dengan kewenangan Turut Tergugat, yaitu mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
3. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 disebutkan:
 - (1). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah.
 - (2). Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.
4. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 tersebut, Kantor Pertanahan melakukan Pemeliharaan data pendaftaran apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah. Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



Kuala, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik Tanggal 30 Mei 1992 Nomor 2036 Kelurahan/Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Gambar Ukur/Surat Ukur Tanggal 11 Mei 1992 Nomor 1777/1992, Luas 10000 m², atas nama Katemun terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

5. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 disebutkan:

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

6. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (2), dalam keadaan tertentu pemindahan hak atas tanah dapat didaftarkan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Adapun akta yang tidak dibuat oleh PPAT yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat adalah Putusan Pengadilan. Sehingga terhadap permasalahan yang Penggugat sampaikan, Turut Tergugat mengembalikan semuanya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim untuk menilainya.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Turut Tergugat kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memberikan putusan:

Dalam Pokok Perkara

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang bahwa atas jawaban dari Turut Tergugat, Penggugat tidak mengajukan Replik;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kartu (NIK): 6304073004770003 atas nama Darno, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 6304070210070010 atas nama Kepala Keluarga Darno, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2036 atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M² yang terletak di Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama pemegang hak Katemun, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanggal 24 Agustus 2024 Nomor 595.4/135/DJ/2024 yang menerangkan nama DARNNO telah membeli sebidang tanah dari KATEMUN yang terletak di Desa Danda Jaya Rt.011 dengan Nomor SHM 2036 atas nama KATEMUN tahun 2009 dengan harga Rp20.000.000,00 Luas 10.000 M², yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib Nomor 595.4/136/DJ/2024, tanggal 24 Agustus 2024, yang menerangkan bahwa Katemun dahulu benar bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini yang bersangkutan sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut dan tidak diketahui lagi dimana keberadaan / tempat tinggalnya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Pembelian yang ditandatangani oleh Darno dan diketahui oleh Ketua RT.011 serta 2 (dua) orang saksi tanggal 22 Agustus 2024, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Darno dan diketahui oleh Kepala Desa Danda Jaya serta

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

2 (dua) orang saksi tanggal 22 Agustus 2024, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-7;

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 63.04.090.003.003-0163.0 atas nama wajib pajak Darno, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-8;

Menimbang bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti P-2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Misman, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah;
 - Bahwa Penjual tanah tersebut adalah Tergugat yaitu Sdr. Katemun;
 - Bahwa Pembeli tanah tersebut adalah Penggugat yaitu Sdr. Darno;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat saat ini, dulu memang Tergugat bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia;
 - Bahwa Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah sebagaimana SHM Nomor 2036 yang beralamat di Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;
 - Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2009;
 - Bahwa Penggugat bisa menguasai tanah tersebut karena Penggugat sudah membeli tanah tersebut dari Tergugat;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2009 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi dapat mengetahui terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi menyaksikan sendiri transaksi jual beli tersebut, serta Saksi merupakan Ketua RT 011 diman Lokasi tanah tersebut berada;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Tergugat, secara cash;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

- Bahwa waktu itu tidak ada dibuatkan kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang menjadi alas hak atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa sekarang yang memegang asli SHM Nomor 2036 adalah Penggugat, karena saat terjadinya jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan asli SHM tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah mencoba menghubungi Tergugat, namun tidak berhasil oleh karena saat meninggalkan alamat tempat tinggal terakhirnya, Tergugat tidak memberitahukan alamat barunya maupun nomor Handphonenya yang dapat dihubungi;
- Bahwa luas tanah tersebut 10.000 M²;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yakni Batas Utara berbatas dengan tanah milik sdr. Tuhimin, sebelah timur berbatas dengan Jalan Usaha Tani, sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik sdr. Sularman, dan sebelah Barat berbatas dengan Parit Tersier;
- Bahwa tanah tersebut digunakan Penggugat untuk menjadi sawah yang mana saat ini ditanami padi dan ada juga tanaman jeruk di atasnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat belum melakukan proses balik nama atas tanah tersebut, Penggugat juga tidak bisa mengajukan balik nama terhadap SHM tanah tersebut karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia, sedangkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah tersebut dilakukan secara adat dan tidak di hadapan PPAT;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas tersebut yang mana kerugian yang pertama dan paling utama adalah Penggugat tidak merasakan ketenangan batin dan merasa aman, yang kedua, Penggugat tidak dapat mengajukan kredit modal usaha secara maksimal, dan yang ketiga, Penggugat tidak dapat mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain dengan tenang, sehingga kemudian Penggugat mengajukan Gugatan ini untuk memperoleh legalitas/keabsahan atas kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat yang telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



2. Saksi Tukarno dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah;
 - Bahwa Penjual tanah tersebut adalah Tergugat yaitu Sdr. Katemun;
 - Bahwa Pembeli tanah tersebut adalah Penggugat yaitu Sdr. Darno;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat saat ini, dulu memang Tergugat bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia;
 - Bahwa Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah sebagaimana SHM Nomor 2036 yang beralamat di Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;
 - Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2009;
 - Bahwa Penggugat bisa menguasai tanah tersebut karena Penggugat sudah membeli tanah tersebut dari Tergugat;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2009 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi dapat mengetahui terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi menyaksikan sendiri transaksi jual beli tersebut, serta Saksi merupakan Ketua RT 011 diman Lokasi tanah tersebut berada;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Tergugat, secara cash;
 - Bahwa waktu itu tidak ada dibuatkan kwitansi pembayaran;
 - Bahwa yang menjadi alas hak atas tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik;
 - Bahwa sekarang yang memegang asli SHM Nomor 2036 adalah Penggugat, karena saat terjadinya jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan asli SHM tersebut kepada Penggugat;
 - Bahwa Penggugat sudah mencoba menghubungi Tergugat, namun tidak berhasil oleh karena saat meninggalkan alamat tempat tinggal terakhirnya, Tergugat tidak memberitahukan alamat barunya maupun nomor Handphonenya yang dapat dihubungi;
 - Bahwa luas tanah tersebut 10.000 M²;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yakni Batas Utara berbatas dengan tanah milik sdr. Tuhimin, sebelah timur berbatas dengan Jalan Usaha Tani, sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik sdr. Sularman, dan sebelah Barat berbatas dengan Parit Tersier;
- Bahwa tanah tersebut digunakan Penggugat untuk menjadi sawah yang mana saat ini ditanami padi dan ada juga tanaman jeruk di atasnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat belum melakukan proses balik nama atas tanah tersebut, Penggugat juga tidak bisa mengajukan balik nama terhadap SHM tanah tersebut karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia, sedangkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah tersebut dilakukan secara adat dan tidak di hadapan PPAT;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas tersebut yang mana kerugian yang pertama dan paling utama adalah Penggugat tidak merasakan ketenangan batin dan merasa aman, yang kedua, Penggugat tidak dapat mengajukan kredit modal usaha secara maksimal, dan yang ketiga, Penggugat tidak dapat mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain dengan tenang, sehingga kemudian Penggugat mengajukan Gugatan ini untuk memperoleh legalitas/keabsahan atas kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat yang telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2036 Desa Danda Jaya Tanggal 30 Mei 1992 dan Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor : 1777/1992/Danda Jaya Tanggal 11 Mei 1992 atas nama pemegang hak Katemun, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

yang kemudian bukti surat tersebut telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang



Pemeriksaan Setempat, serta dalam hal gugatan ini yang menjadi obyeknya adalah sebidang tanah maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa, pada tanggal 22 Oktober 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang dicatat dalam berita acara persidangan harus dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat oleh karena tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 10.000 m² yang terletak di RT 011 Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2036 atas nama Katemun (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah Pengadilan Negeri Marabahan berwenang mengadili perkara ini atau tidak;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat gugatan yang diajukan Penggugat, obyek sengketa berkaitan dengan benda tetap atau benda tidak bergerak berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 142 Ayat (5) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG), apabila gugatan mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena obyek sengketa berkaitan dengan benda tetap berupa sebidang tanah yang diketahui berada di Kabupaten Barito Kuala, maka Majelis Hakim



berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Marabahan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

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

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-8 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, dan oleh karena seluruh bukti surat tersebut sesuai dengan Pasal 301 Ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 Ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini, begitu pun dengan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Misman dan Saksi Tukarno yang telah dihadirkan oleh Penggugat di persidangan yang telah diambil sumpahnya terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan di persidangan, dengan demikian saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat T.T.1 yang telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, dan oleh karena seluruh bukti surat tersebut sesuai dengan Pasal 301 Ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 3 Ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan Para Saksi, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana



termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka didapatkan fakta sebagai berikut:

- Bahwa obyek perkara dalam perkara *a quo* yakni sebidang tanah dengan luas 10.000 m² yang terletak di RT/RW 011/003 Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2036 tanggal 30 Mei 1992 atas nama pemegang hak Katemun awalnya adalah milik Tergugat yang dididapkannya oleh karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan sebidang tanah sebagaimana SHM Nomor 2036 tersebut; (*vide* Bukti P-3 dan Keterangan Saksi Misman dan Saksi Tukarno)
- Bahwa pada tahun 2009, Tergugat menjual tanah obyek perkara kepada Penggugat seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang mana Tergugat telah membayar lunas tanah tersebut secara *cash* kepada Tergugat dan lalu Tergugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No:2036 kepada Penggugat yang mana jual beli tanah tersebut dilakukan secara adat tanpa adanya kwitansi pembelian, serta jual beli tersebut tidak juga dibuatkan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa jual beli tanah obyek perkara tersebut di saksikan oleh Saksi Misman dan Saksi Tukarno, serta diketahui oleh Kepala Desa Danda Jaya yang mana sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang Penggugatlah yang menguasai fisik tanah tersebut dan telah digarap menjadi sawah yang di atasnya ada tanaman padi dan juga pohon jeruk, serta Penggugat telah terdata sebagai nama wajib pajak atas kewajiban dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek perkara; (*vide* bukti P-4, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8 dan Keterangan Saksi Misman dan Saksi Tukarno)
- Bahwa adapun batas-batas obyek perkara tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Tuhimin
 - Sebelah Timur : Jalan Usaha Tani
 - Sebelah Selatan : Tanah Sularman
 - Sebelah Barat : Sungai Tersier
- Bahwa Penggugat ingin melakukan proses pengalihan hak atas obyek perkara berupa sebidang tanah sebagaimana SHM Nomor 2036 yang semula terdaftar sebagai pemegang hak atas nama Katemun (Tergugat) menjadi atas nama Darno (Penggugat), akan tetapi pendaftaran pengalihan hak atas obyek perkara tersebut tidak dapat diproses oleh karena tidak terpenuhinya syarat berupa akta yang dibuat oleh PPAT (*vide* Jawaban Turut Tergugat);

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



- Bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi syarat pendaftaran pengalihan hak atas obyek perkara berupa akta yang dibuat oleh PPAT oleh karena setelah Tergugat menjual tanah obyek perkara kepada Penggugat, sejak tahun 2010, Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di Desa Danda Jaya dan sampai dengan saat ini tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (Vide Bukti P-5);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 Ayat (2) RBg/Pasal 178 Ayat (2) HIR yang mewajibkan Hakim memberikan Putusan terhadap semua bagian dari gugatan/tuntutan, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat meskipun tidak secara berurutan;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: *"Ia (Hakim) wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya"*, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, maka dari itu sebelum mempertimbangkan petitum angka 1, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan petitum angka 2 dan angka 3 yang merupakan materi pokok gugatan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak pembeli, yang berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Selanjutnya, Pasal 1458 KUHPerdata mengatur bahwa jual beli dianggap terjadi seketika setelah tercapai kesepakatan mengenai benda dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan ataupun harga belum dibayar. Berdasarkan ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah, sebagai bagian dari jual beli benda, adalah sah apabila telah terdapat kesepakatan antara para pihak terkait objek tanah dan harganya;

Menimbang bahwa karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah, maka selain berpedoman pada ketentuan dalam KUHPerdata, perlu pula merujuk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah. Dalam hukum adat, jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi tiga unsur utama, yaitu tunai, terang, dan riil. Prinsip tunai menekankan bahwa pembayaran dilakukan secara penuh pada saat jual beli dilangsungkan, sedangkan prinsip terang mengharuskan jual beli diketahui oleh banyak orang atau pejabat yang berwenang, dan prinsip riil mewajibkan adanya penyerahan fisik tanah kepada pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, diketahui bahwa Tergugat telah menjual tanah obyek perkara kepada Penggugat pada tahun 2009 dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara tunai. Meskipun tidak terdapat bukti tertulis berupa kuitansi pembayaran, namun jual beli dan pembayaran atas tanah tersebut disaksikan langsung oleh Saksi Misman dan Saksi Tukarno serta peristiwa jual beli tersebut juga diketahui dan dibenarkan oleh Ketua RT serta Kepala Desa setempat sebagaimana dibuktikan dalam bukti P-4 dan P-6. Setelah jual beli tersebut, Penggugat telah menerima sertipikat hak milik dan menguasai fisik tanah sejak saat itu sebagai termuat dalam bukti P-7. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur tunai, terang, dan riil;

Menimbang bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun dalam hal ini perlu diperhatikan pula ketentuan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur bahwa "*Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya*" serta Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mewajibkan Majelis Hakim untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang bahwa dalam persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi diketahui bahwa alas hak Tergugat memperoleh objek sengketa adalah karena program transmigrasi. Sedangkan perolehan serta pemindahtanganan terhadap tanah-tanah tersebut haruslah tunduk pada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Oleh karenanya terhadap hal tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi mengatur: "*Tanah yang diperuntukan bagi transmigran diberikan dengan status hak milik*". Selanjutnya dalam Pasal 32 Ayat (1) diatur: "*Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali: a. Transmigran meninggal dunia; b. Setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun; atau c. Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan*"; Lebih lanjut dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketrasmigrasian Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketrasmigrasian mengatur sebagai berikut:

- “(1) Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tidak dapat dipindahtangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.*
- (2) Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.*
- (3) Hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”*

Menimbang bahwa sampai dengan saat ini mekanisme pencabutan dan pembatalan sertipikat hak milik transmigran yang dialihkan dibawah tangan sebelum jangka waktu sebagaimana ditentukan undang-undang sebagaimana aturan tersebut diatas, tidak dapat dilaksanakan karena peraturan yang mengatur kriteria, mekanisme dan tatacara pencabutan atau pembatalan atas sertipikat tersebut belum ada;

Menimbang bahwa dalam konteks perkara a quo, diketahui bahwa Tergugat merupakan peserta eks-transmigrasi dan objek perkara adalah tanah eks-transmigrasi di Kabupaten Barito Kuala, yang mana masyarakat di daerah eks-transmigrasi ini tidak memahami sepenuhnya prosedur jual beli tanah yang diatur oleh hukum formal sehingga prinsip-prinsip hukum adat yang mengedepankan unsur tunai (harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan), terang (pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar), dan riil (pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan) masih digunakan masyarakat sebagai landasan utama dalam transaksi jual beli tanah yang akhirnya mengakibatkan transaksi jual beli tanah dilakukan secara bawah tangan tanpa akta PPAT. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara nyata dan diakui oleh masyarakat harus mendapatkan perlindungan hukum, meskipun tidak disertai akta PPAT. Hal ini juga diperkuat oleh kaedah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1046 K/Pdt/2013 yang menyatakan bahwa jual beli tanah tetap sah meskipun tidak dilakukan melalui PPAT, asalkan transaksi tersebut telah memenuhi unsur-unsur tunai, terang, dan riil;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Oktober 2024 menunjukkan bahwa letak, luas, dan batas-batas objek sengketa sesuai dengan posita gugatan Penggugat sebagai berikut:

- Batas Utara : Tanah Tuhimin
- Batas Timur : Jalan Usaha Tani
- Batas Selatan : Tanah Sularman
- Batas Barat : Sungai Tersier

serta tanah tersebut benar telah dikuasai oleh Penggugat yang mana dahulunya pada saat Penggugat membeli terdapat bangunan di atasnya namun sekarang Penggugat telah menggarap tanah obyek sengketa tersebut menjadi sawah yang di atasnya ditanami padi dan pohon jeruk;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-8, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan tersebut telah tertera nama Penggugat (Darno) sebagai nama wajib pajak selayaknya pemilik tanah yang sah, yang mana hal tersebut juga menjadi bukti bahwa pengalihan hak serta penguasaan atas tanah obyek sengketa tersebut telah terjadi secara nyata;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara, serta prinsip-prinsip hukum agraria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya yaitu jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli dan diperkuat berdasarkan kaedah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung. Oleh karena itu, jual beli tanah tersebut dapat dinyatakan sah secara hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum, maka hak atas objek sengketa

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, menjadikan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa. Dengan demikian, petitum angka 2 dan 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 4 Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dirumuskan sebagai "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Ketentuan tersebut menetapkan bahwa terdapat empat unsur yang harus dipenuhi untuk menyatakan adanya perbuatan melawan hukum, yaitu: pertama, adanya perbuatan melawan hukum; kedua, adanya kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut; ketiga, adanya unsur kesalahan pada pihak yang melakukan perbuatan tersebut; dan keempat, adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi salah satu dari beberapa kriteria berikut:

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. melanggar hak subjektif orang lain;
- c. melanggar norma tata susila; atau
- d. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki dalam pergaulan antar warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain.

Yang mana berdasarkan rumusan tersebut, penggunaan kata "atau" mengindikasikan bahwa tidak diperlukan pemenuhan keempat kriteria secara kumulatif, melainkan cukup apabila salah satu kriteria tersebut terpenuhi;

Menimbang bahwa dalam konteks pokok perkara a quo, untuk dapat menentukan apakah tindakan Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, selain memperhatikan unsur-unsur dan kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, penting untuk mempertimbangkan adanya kewajiban yang timbal balik dan seimbang antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual. Dengan demikian, pertimbangan akan difokuskan pada apakah para pihak telah melaksanakan kewajiban masing-masing dengan itikad baik (*good faith*) serta penuh tanggung jawab. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1474



KUHPerdata, perjanjian jual beli menimbulkan kewajiban bagi para pihak, yakni Pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai pembayaran atas benda yang dibeli, sedangkan Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada Pembeli;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) atas tanah objek sengketa yang diperjualbelikan tersebut, sehingga dalam hal ini, Penggugat selaku pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab. Selanjutnya, Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) beserta penguasaan fisik atas tanah tersebut kepada Penggugat. Namun demikian, sesuai dengan Pasal 1475 KUHPerdata, penyerahan barang dalam konteks perjanjian jual beli tidak hanya terbatas pada pemindahan fisik barang ke dalam kekuasaan Pembeli, tetapi juga mencakup pemindahan hak kepemilikan kepada Pembeli. Mengingat bahwa objek jual beli dalam perkara a quo adalah sebidang tanah, maka berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diperlukan adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dari semula milik penjual menjadi milik pembeli. Dengan demikian, kewajiban Tergugat selaku penjual tidak cukup hanya sampai pada penyerahan fisik tanah dan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat, tetapi juga meliputi penyelesaian proses peralihan hak atas tanah agar tercatat secara sah atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Penggugat yang telah melaksanakan kewajibannya sebagai Pembeli dengan itikad baik memiliki hak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa yang telah dibelinya. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga Penggugat dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah. Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;



Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan, diketahui bahwa Penggugat mengalami kendala dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa karena tidak adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pencatatan Tanah, pembuatan akta tersebut mensyaratkan kehadiran para pihak yang terlibat dalam jual beli. Namun, berdasarkan keterangan Para Saksi dan bukti P-5 yang diajukan, Tergugat sebagai penjual tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Dengan demikian, pembuatan akta jual beli sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak dapat dilaksanakan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat belum melaksanakan kewajibannya selaku Penjual untuk menyerahkan objek jual beli secara utuh kepada Penggugat;

Menimbang bahwa perpindahan tempat tinggal yang dilakukan oleh Tergugat tanpa memberitahukan nomor kontak atau alamat baru kepada Penggugat, serta belum dilaksanakannya kewajiban Tergugat untuk menyerahkan objek jual beli secara utuh, membuat Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang merupakan haknya sebagai pembeli yang telah melaksanakan kewajiban dengan itikad baik. Kondisi ini menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah tersebut serta tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara optimal, misalnya untuk keperluan memperoleh kredit modal usaha;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, tindakan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi Penggugat yang mana hal tersebut telah memenuhi unsur sebagaimana termuat dalam pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Petitum angka 4 dari Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 5 Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa jual beli atas objek perkara yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka hak atas objek



perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat. Dengan demikian, Penggugat kini merupakan pemilik yang sah atas objek perkara. Namun, mengingat Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggal atau keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka pendaftaran peralihan hak milik atas objek perkara perlu merujuk pada ketentuan Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut, Putusan Pengadilan dapat berfungsi sebagai pengganti Akta yang seharusnya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena secara hukum putusan pengadilan memiliki kekuatan yang sama dan dianggap cukup sebagai landasan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, Penggugat dapat mengajukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2036 tanggal 30 Mei 1992 yang semula atas nama pemegang hak Katemun (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitem angka 5 Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan seperlunya tanpa merubah esensi gugatan perkara *a quo*;

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

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan perbaikan petitem gugatan yang menurut pendapat Majelis Hakim tidak merubah esensi materil dari gugatan Penggugat. Dengan demikian, Petitem angka 1 Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek perkara;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M² yang terletak di RT/RW 011/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2036, tanggal 30 Mei 1992 atas nama pemegang hak Katemun;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2036, tanggal 30 Mei 1992 yang semula atas nama KATEMUN menjadi atas nama DARN0 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2024, oleh kami, Handry Satrio, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Danan Slamet Riyadie, S.H., dan Debby Stevani, S.H., LL.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh tanggal 6 September 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hj. Raudatul Jannah, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Danang Slamet Riyadie, S.H

Handry Satrio, S.H., M.H

Debby Stevani, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Hj. Raudatul Jannah

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp	50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.600.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	:	Rp	30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.250.000,00;
6. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	:	Rp	-;
7. PNBP Permohonan Pemeriksaan Setempat..	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00;
9. Leges.....	:	Rp	10.000,00;
10. Materai.....	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	3.000.000,00; (tiga juta rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Mrh