



PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Marabahan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

KARMILAH, bertempat tinggal di Jalan HKSJN, RT.12, RW.02, Kelurahan Alalak Selatan, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, *email: karmilameyla75@gmail.com* dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boby Asmarinanda, S.H., M.H dan Sultan Ardin S.H., advokat yang berkantor di Jalan Berangas Timur, Kios Nomor 6, Depan Alba Residence, RT 05 RW 01, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, *email: bobyasmarinanda12@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 019/SKK/BALF/III/2024 tanggal 5 Maret 2024 sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

PUTRI WULANDARI, bertempat tinggal di Jalan HKSJN, Perumahan Pemprof Limau 3, Komp. Banjar Jaya Sakti 2, Blok B, Nomor 15, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, sebagai **TERGUGAT**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BARITO KUALA, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, 70513, yang diwakili oleh Didik Prasetyo Widiyanto, S.T, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rezha Setiyadi, S.H., Yulianti, Muhammad Arif Asy'ari, S.H., dan kawan-kawan, pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, berkantor di Jalan Jendral Sudirman, Kel. Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, *email: seksi5kantahbatola@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 003/Sku-63.04/V/2024 tertanggal 21 Mei 2024

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mrh



dan Surat Tugas Nomor: 145/ST-63.04/V/2024 tanggal 21 Mei 2024, sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 7 Mei 2024 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mrh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah kepada Tergugat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM): 00323 atas nama Putri Wulandari yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Ukur tanggal 04 April 2014, No. 00056/Berangas/2014 dengan luas 226 m². Dibuktikan dengan Kuitansi Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 September 2017 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa Penggugat ingin melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) yang semula atas nama Putri Wulandari selaku Tergugat menjadi atas nama Karmilah selaku Penggugat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kab. Barito Kuala;
3. Bahwa dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut Penggugat mengalami kesulitan karena masih membutuhkan nama asal yakni Putri Wulandari selaku Tergugat untuk memenuhi kelengkapan persyaratan administrasi dan/atau prosedur balik nama yang diberlakukan oleh Turut Tergugat;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membantu memenuhi kelengkapan persyaratan administrasi dan membantu terkait proses penyelesaian perubahan/balik nama sertifikat hak milik (SHM), namun tidak ada i'tikad baik untuk membantu dari Tergugat dengan berkata "Aku sudah tidak mau tahu urusan lagi tentang Sertifikat/SHM itu" yang dibuktikan dengan

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mrh



komunikasi melalui Pesan Chat di Aplikasi (*Whatsapp*) antara Penggugat dengan Tergugat;

5. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu tidak bisa balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut;

6. Bahwa yang menjadi Pokok Wanprestasi dalam gugatan adalah mengenai Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli sepenuhnya selama penyerahannya belum dilakukan balik nama. Sehingga sertifikat yang telah balik nama atas nama pembeli tersebut yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain, esensinya hal ini megacu pada Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi: "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdara";

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas secara yuridis formiil, Tergugat tidak membantu melakukan upaya balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) sehingga hak milik kepada pembeli tidak dapat terpenuhi. Namun hanya secara yuridis materiil sudah terlaksananya penyerahan uang yang disepakati antara penjual selaku Tergugat dan pembeli selaku Penggugat;

8. Bahwa tujuan dari diajukannya gugatan ini, ialah dengan maksud untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum atas Hak Kepemilikan Penggugat dari Jual-Beli sebidang tanah tersebut dengan SHM Nomor: 00323 atas nama Putri Wulandari selaku Tergugat yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat ukur tanggal 04 April 2014 No. 00056/Berangas/2014 dengan luas 226 m². Dibuktikan dengan Kuitansi Jual-Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 September 2017 sebesar Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Berdasarkan hal tersebut maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan untuk mensahkan kuitansi jual-beli tertanggal 11 September 2017 dengan nilai sebesar Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tersebut agar memiliki Kekuatan Hukum dan dapat dijadikan syarat yang sah dalam proses pengurusan peralihan/balik nama



Sertifikat Hak Milik (SHM) dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Barito Kuala selaku Turut Tergugat yang semula atas nama Putri Wulandari menjadi atas nama Karmilah;

9. Bahwa berdasarkan telah terjadinya kesepakatan jual-beli tanah yang dibuktikan dengan adanya Kuitansi, Saksi, Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pelaksanaan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh si Pembeli selaku Penggugat, maka patut dikatakan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 didalam butir ke-IX yang dirumuskan bahwa :

- a) Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang l'tikad baik sekalipun kemudian kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- b) Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00323 atas nama Putri Wulandari, sementara Sertifikat Hak Milik tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang Penting dan Perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a-qou agar Tunduk dan Patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Marabahan dan dapat membantu serta mencatat dalam Proses Balik Nama SHM tersebut menjadi nama Karmilah selaku Penggugat;

11. Bahwa selain itu, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00323 atas nama Putri Wulandari juga telah dilakukan Plotting atau proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan teknologi GPS (Global Positioning System) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, hal ini mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran BPN. Artinya dalam hal ini letak tanah milik Putri Wulandari tersebut sesuai dengan keaslian pada Sertifikat Hak Milik. Sehingga dengan adanya *Plotting* ini semakin menguatkan bahwasannya Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibeli oleh Penggugat sah secara hukum telah Diterbitkan, dilakukan Pengukuran dan telah Didaftarkan sesuai persyaratan serta sesuai prosedur di Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala.



12. Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik, tujuan Penggugat dalam upaya melakukan Perubahan/Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00323 semula atas nama Putri Wulandari menjadi atas nama KARMILAH yang dibelinya dari Tergugat berdasarkan kuitansi jual beli tertanggal 11 September 2017 dengan nilai sebesar Rp. 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah adalah agar memperoleh Kepastian Hukum sebagai Pemegang Hak yang Sah berdasarkan pada :

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

(1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

(2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(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.



13. Bahwa agar perkara a-qou dapat berjalan lancar sebagaimana semestinya, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya perkara.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara a-qou berkenan memberikan putusan :

PRIMER :

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Kuitansi Jual-Beli tertanggal 11 September 2017 dengan SHM Nomor: 00323 atas nama Putri Wulandari yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan Provinsi Kalimantan Selatan. Berdasarkan Surat Ukur tanggal 04 April 2014 No.00056/Berangas/2014 dengan luas 226 m2 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
- 3) Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap tanggung jawabnya sebagai Penjual;
- 4) Menyatakan Penggugat adalah pemilik Sah dari sebidang tanah dengan SHM Nomor: 00323 atas nama Putri Wulandari yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan Provinsi Kalimantan Selatan. Berdasarkan Surat ukur tanggal 04 April 2014 No. 00056/Berangas/2014 dengan luas 226 m2;
- 5) Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala guna untuk proses balik nama.
- 6) Menghukum Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh pada Putusan ini;
- 7) Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara a-qou kepada Penggugat;

SUBSIDAIR :

Dan atau jika Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat menghadap kuasanya, sedangkan



Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 Mei 2024 dan tanggal 21 Mei 2023, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

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

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 Kuala, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00323 Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 07 Mei 2014, Surat Ukur Nomor 00056/Berangas/2014 Tanggal 08 April 2014, Luas 226 m2, diterbitkan pertama kali atas nama H. Hasan Basri. Terhadap Objek Sengketa *a quo* telah dimohonkan Pemeriksaan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT atas nama Chairunnisa, S.H., M.Kn. dan telah tercatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tanggal 20 Agustus 2015. Terhadap objek sengketa *a quo* juga telah tercatat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dari atas nama H. Hasan Basri menjadi atas nama Putri Wulandari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 492/2015 tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Chairunnisa, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Barito Kuala;

5. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* terakhir terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala atas nama Putri Wulandari, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

6. 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.

7. 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

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 aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana tercantum dalam berita acara sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 berupa Kuitansi Jual Beli pada tanggal 11-10-2017;



2. Bukti P-2 berupa Sertifikat hak milik (SHM) No. 00323 Atas Nama PUTRI WULANDARI;
3. Bukti P-3 berupa Plotting sertifikat hak milik (SHM) No. 00323;
4. Bukti P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 Terbitan Pemkab Batola Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah;
5. Bukti P-5 berupa Bukti Bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Bukti P-6 berupa screenshot Chat Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa seluruh bukti diatas adalah fotokopi bermaterai cukup dan telah diperlihatkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-3 dan P-6 adalah screenshot/tangkapan layar;

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan seorang Saksi bernama Muhammad Ibnu Saufie yang dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Saksi berteman dengan anak Penggugat;

Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, karena Saksi berteman dengan suami Tergugat;

Bahwa Saksi mengetahui adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi diminta menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah tersebut;

Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi pada bulan September tahun 2017 pada malam hari setelah waktu sholat magrib;

Bahwa berawal ketika Saksi menjemput suami dari Tergugat untuk main futsal, kemudian Saksi diminta untuk menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Bahwa Saksi tahu lokasi tanah tersebut ada di Berangas;

Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi dirumah Tergugat di Jalan Hksn, Perumahan Pemprov Limau 3;

Bahwa ketika itu dirumah Tergugat ada Saksi, Tergugat dan suaminya, Penggugat dan suaminya;



Bahwa Saksi tidak mengetahui dari awal pembicaraan antara Pengugat dan Tergugat, Saksi cuma diberitahu bahwa ada transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan harga tanah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Saksi diperlihatkan kwitansi pembayaran dan juga asli Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut;

Bahwa Saksi melihat Tergugat membuat (menulis) kwitansi pembayaran dan ditandatanganinya kemudian kwitansi tersebut diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa Saksi juga ikut tanda tangan diatas kwitansi pembayaran tersebut;

Bahwa Dari pembicaraan yang Saksi dengar bahwa pembayaran dilakukan dengan cara transfer;

Bahwa tanah tersebut berukuran 10mx22m;

Bahwa waktu terjadi transaksi jual beli tanah masih dalam kondisi tanah kosong;

Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut atas nama Tergugat;

Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat merupakan pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) pertama tanah tersebut atau tidak;

Bahwa waktu itu tidak ada pembicaraan mengenai balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut;

Bahwa Sekarang Tergugat ada dirumahnya;

Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat digugat.

Bahwa Transaksi jual beli tanah tersebut diketahui oleh Ketua RT atau Kepala Desa;

Bahwa waktu itu anak dari Penggugat yang juga teman Saksi bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat mau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tetapi Tergugat tidak mau membantu;

Bahwa waktu itu, selain Saksi tidak ada orang lain lagi yang menyaksikan transaksi jual beli tanah tersebut;

Bahwa sampai sekarang Sertifikat Hak Milik (SHM) asli tanah tersebut dipegang oleh Penggugat;

Bahwa diatas tanah tersebut sejak bulan Juli tahun 2018 sudah ada bangunannya yaitu rumah Penggugat;

Bahwa rumah tersebut dihuni oleh Penggugat;



Bahwa ketika terjadi transaksi jual beli tanah tersebut tidak ada paksaan antara kedua belah pihak;

Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi sesudah para pihak menikah;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00323/Berangas Tanggal 07 Mei 2014 dan Surat Ukur Nomor: 00056/Berangas/2014 Tanggal 04 April 2014;

Menimbang bahwa seluruh bukti diatas adalah Fotokopi yang diperlihatkan sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah temuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mohon agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan mohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00323 Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 07 Mei 2014, Surat Ukur Nomor 00056/Berangas/2014 Tanggal 08 April 2014, Luas 226 m2 dari Tergugat pada 11 September 2017;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sesuai dengan kewenangannya dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00323 Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 07 Mei 2014, Surat Ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00056/Berangas/2014 Tanggal 08 April 2014, Luas 226 m2, diterbitkan pertama kali atas nama H. Hasan Basri. Terhadap Objek Sengketa *a quo* telah dimohonkan Pemeriksaan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT atas nama Chairunnisa, S.H., M.Kn. dan telah tercatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tanggal 20 Agustus 2015. Terhadap objek sengketa *a quo* juga telah tercatat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dari atas nama H. Hasan Basri menjadi atas nama Putri Wulandari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 492/2015 tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Chairunnisa, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap tanah tersebut belum terjadi perubahan data fisik maupun data yuridis;

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1, P-2, P-4, dan P-5 tersebut di atas telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya, sehingga berdasarkan ketentuan 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 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa kemudian terhadap bukti surat yang diberi tanda P-3, dan P-6, yang merupakan *screenshot* yang telah dibubuhi meterai yang cukup namun tidak dapat ditunjukkan surat pengambilan data elektronik resmi atau yang setara dengan itu, maka menurut Majelis Hakim berdasarkan penafsiran *a contrario* Putusan MA RI Nomor: 112 K/Pdt/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum:

"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)",

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/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

maka sepanjang bukti-bukti tersebut saling berkaitan dan mendukung satu sama lain, bukti tersebut akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa telah pula didengar seorang Saksi di persidangan yang keterangannya diberikan dibawah sumpah, yakni Saksi Muhammad Ibnu Saufie sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdara, keterangan Saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti TT-1, telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai secukupnya, sehingga berdasarkan ketentuan 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 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian gugatan dan jawaban, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00323 Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 07 Mei 2014, Surat Ukur Nomor 00056/Berangas/2014 Tanggal 08 April 2014, Luas 226 m²;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah apakah perbuatan Tergugat yang tidak bersedia memenuhi kelengkapan persyaratan administrasi untuk proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas tanah objek sengketa semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat merupakan perbuatan cidera janji?

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan membeli tanah objek sengketa dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Hal tersebut sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-1 berupa kuitansi jual beli, dan P-2 berupa sertipikat hak atas tanah objek sengketa serta bersesuaian dengan keterangan Saksi Muhammad Ibnu Saufie yang pada pokoknya menerangkan Saksi menyaksikan jual beli antara Penggugat dan Tergugat di rumah Tergugat;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/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)

Halaman 14



Menimbang bahwa atas dalil-dalil Penggugat, Turut Tergugat tidak menanggapi hal tersebut dan hanya menanggapi hal yang berkaitan langsung dengan kewenangan Turut Tergugat, yaitu mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apakah jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum?;

Menimbang bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun baru sebagian), 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 dapat dikatakan bahwa menurut Hukum Adat, jual beli itu sah apabila bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit) sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang menyatakan "*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang bahwa berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa:

“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”,

dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa:

“bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ...”,

Maka berdasarkan dasar hukum tersebut diatas, dengan adanya kuitansi (vide bukti P-1) dibuat pada 11 September 2017 yang menunjukkan telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran, dan penyerahan sertifikat tanah asli (vide bukti P-2 bersesuaian dengan bukti TT-1) dari Tergugat kepada Penggugat yang disaksikan oleh Saksi Muhammad Ibnu Saufie, selain itu juga berdasarkan bukti P-4 dan P-5 yang menunjukkan bahwa penyerahan sertifikat tersebut diikuti dengan penyerahan tanah dengan dimana sejak saat itu Penggugat menempati dan menggunakan tanah tersebut serta hasil pemeriksaan setempat yang menunjukkan bahwa tanah tersebut dikuasai dipelihara oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena syarat telah terjadi pembayaran dan penyerahan objek jual beli telah terpenuhi maka jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi)?

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa setelah pembelian tersebut, Tergugat tidak dapat melakukan

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/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)



proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut karena Tergugat tidak mau memberikan dokumen yang menjadi syarat untuk proses tersebut;

Menimbang bahwa menurut J. Satrio, cedera janji/wanprestasi adalah: "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya";

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk cedera janji adalah sebagai berikut:

Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);

Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan

Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang bahwa dalam perkara ini, berdasarkan P-1 berupa kuitansi pembayaran, bukti P-2 berupa sertifikat hak milh atas tanah objek sengketa dan bukti P-6 berupa *screenshot*/tangkapan layar percakapan antara Penggugat dan Tergugat yang menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa dan Penggugat minta agar Tergugat membuat NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) sebagai syarat proses balik nama. Pemberian data/dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama tersebut merupakan bagian dari perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat mengingat dalam hal objek jual beli adalah tanah, maka proses balik nama merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan untuk melindungi pemegang hak yang sah. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat pemberian data/dokumen tersebut merupakan bagian dari perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak memberikan data/dokumen yang diminta untuk balik nama berupa NPWP sebagaimana telah dijanjikan pada saat jual beli objek sengketa berlangsung dan Tergugat sendiri menyatakan tidak lagi mau memberikan data/dokumen yang dimaksud hal tersebut termasuk dalam perbuatan tidak melakukan prestasi sama sekali, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan cedera janji;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat sebagai berikut:



Menimbang bahwa terhadap petitum angka satu Penggugat yang pada pokoknya mohon untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan petitum kedua dan seterusnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitim lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka dua Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menyatakan kuitansi Jual-Beli tertanggal 11 September 2017 adalah sah dan berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dinyatakan sebelumnya bahwa surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan dijadikan pertimbangan dalam putusan ini, akan tetapi penyebutannya dalam amar adalah sesuatu yang berlebihan. Oleh karena itu, petitum angka dua tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka tiga Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan cidera janji (wanprestasi), sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa oleh karena Tergugat tidak memberikan data/dokumen NPWP sebagai dasar proses balik nama tanah objek sengketa sebagaimana telah Penggugat dan Tergugat perjanjikan pada saat melakukan jual beli merupakan perbuatan cidera janji, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka empat Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00323 yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan, Surat ukur No. 00056/Berangas/2014 tanggal 04 April 2014 dengan luas 226 m2, oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, sehingga Penggugat merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut atau merupakan pemilik yang sah. Oleh karena itu terhadap petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka lima Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam



hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala guna proses balik nama, Majelis Hakim berpendapat maka demi menjaga kepastian hukum pemegang hak atas tanah dengan berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek sengketa sekaligus melakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala dapat melakukan balik nama tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum angka lima Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan seperlunya dengan tanpa merubah esensi materiil dalam gugatan yang akan termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka enam Penggugat yang pada pokoknya mohon agar menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, Majelis Hakim berpendapat sesuai pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang pada pokoknya mengandung kaidah "dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain subjek gugatan menjadi tidak lengkap" dimana Turut Tergugat haruslah ditarik sebagai pihak agar gugatannya menjadi lengkap dan terang, akan tetapi tidak melakukan perbuatan hukum tertentu dan diwajibkan tunduk



dan taat pada putusan yang dijatuhkan. Oleh karena itu, petitum angka enam beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena terdapat petitum gugatan ditolak maka petitum angka satu Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya juga harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka tujuh Penggugat yang pada pokoknya mohon agar membebaskan biaya yang timbul kepada Penggugat, oleh karena petitum Penggugat dikabulkan sebagian, dan demi efektifitas dan efisiensi administrasi beracara di persidangan, serta bersesuaian dengan petitum Penggugat sendiri, maka Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Cidera Janji;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00323 atas nama Putri Wulandari yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat ukur tanggal 04 April 2014 No. 00056/Berangas/2014 dengan luas 226 m2;
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala guna untuk proses balik nama;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.703.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2024, oleh kami, Indi Rizka Sahfira, S.H, sebagai Hakim Ketua, Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn dan Debby Stevani, S.H., LL.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Susanti Astuti, S.H, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn

Indi Rizka Sahfira, S.H

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

Panitera Pengganti,

Susanti Astuti, S.H.



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya ATK :		Rp	50.000,00;
3. Biaya Panggilan :		Rp	43.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama.....		Rp	30.000,00;
...			
5. Pemeriksaan Setempat :		Rp	1.500.000,00;
6. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa :		Rp	10.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat.	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00;
9. Leges.....		Rp	10.000,00;
.....	:		
.....			
10. Mat erai.....		Rp	10.000,00;
.....	:		
.....			
Jumlah	:	Rp	1.703.000,00;
(Satu juta tujuh ratus tiga ribu rupiah)			