



PUTUSAN

Nomor 43/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:

SUKOWANTI, bertempat tinggal di Jalan Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003 Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, email: putriwahyu096@gmail.com, sebagai Penggugat;

I a w a n :

JOHAN ARDI, dahulu/terakhir bertempat tinggal di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003 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, sebagai Tergugat;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BARITO KUALA, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rezha Setyadi, S.H., dan kawan-kawan, pejabat dan pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, berkantor di Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan / email: kantahbaritokuala@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 018/S.Ku-63.04/X/2024 tanggal 7 Oktober 2024, sebagai Turut Tergugat;
Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 gugatannya tanggal 2 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 6 September 2024 dengan Nomor Register 43/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 Ir. Soekarno, RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abdul Hamid
- Batas timur : Jalan Usaha Tani
- Batas selatan : Musodikun
- Batas barat : Sungai Tersier

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Desa Danda Jaya, Tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi;

2. Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1994 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi;

3. Bahwa kemudian pada tahun 2007 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 2396/Desa Danda Jaya, Tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi tersebut kepada Penggugat;

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

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Desa Danda Jaya, Tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi (Tergugat) menjadi atas nama Sukowanti (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 2009 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

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 43/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

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;
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 2396/Desa Danda Jaya, Tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi (Tergugat) menjadi atas nama Sukowanti (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 ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa panggilan terhadap Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghoib Nomor: 595.4/152/DJ/2024 tertanggal 27 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Danda Jaya atas nama Diyono, 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 Daerah Kabupaten Barito Kuala dan juga ditempelkan pada papan pengumuman di Pengadilan Negeri Marabahan serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia 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 Banua yang telah terbit pada hari Senin, 9 September 2024 Nomor 001767120104734/XVIII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, oleh karena itu persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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 Republik Indonesia 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 43/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)



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban 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 Tanggal 03 Oktober 1994 Nomor 2396 Kelurahan/Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Gambar Ukur/Surat Ukur Tanggal 02 Maret 1988 Nomor 159/1988, Luas 10000 m², atas nama Johan Ardi terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



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 7 dari 31 Putusan Nomor 43/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 aequo et bono);

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan replik, sehingga Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 6304076009680002 atas nama Sukowanti, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Barito Kuala tanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) Nomor 6304070606180002 atas nama Kepala Keluarga Sukowanti, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Barito Kuala tanggal 24 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2396/Danda Jaya atas nama Johan Ardi, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala tanggal 3 Oktober 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 595.4/151/DJ/2024 atas nama Sukowanti, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Danda Jaya tanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib Nomor : 595.4/152/DJ/2024 atas nama Johan Ardi, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Danda Jaya tanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Pembelian atas nama Sukowanti, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sukowanti tanggal 22 Agustus 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 43/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

7. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Sukowanti, yang dibuat dan ditandatangani oleh Sukowanti, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotokopi Surat Keterangan NJOP Nomor : 973/180A-P2/BPPRD/X/2024 atas nama Sukowanti, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah tanggal 11 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang bahwa alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 merupakan fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup yang sesuai dengan aslinya, sehingga semua alat bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini;

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

1. Saksi Musodikun, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah, dimana Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat saat ini, dulu memang Tergugat bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sekitar tahun 2007 sampai dengan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia;
- Bahwa Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya yang beralamat di Desa Danda Jaya;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2007;
- Bahwa Penggugat dapat menguasai tanah tersebut karena Penggugat sudah membeli tanah tersebut dari Tergugat;

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 43/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 transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di rumah Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2007 dengan seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi menyaksikan langsung transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut berlangsung, tidak ada dibuatkan kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang menjadi alas hak atas tanah tersebut Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saat ini yang memegang asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya adalah Penggugat, karena setelah terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah ada upaya untuk menghubungi maupun mencari Tergugat, namun tidak berhasil oleh karena saat meninggalkan alamat tempat tinggal terakhirnya, Tergugat tidak memberitahukan alamat barunya maupun nomor *handphone* yang dapat dihubungi;
- Bahwa tanah yang menjadi objek transaksi jual beli antara Tergugat dan Penggugat memiliki luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi;
- Bahwa Saksi bisa menyebutkan batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Batas utara : Abdul Hakim;
 - Batas timur : Jalan Usaha Tani;
 - Batas selatan : Musodikun;
 - Batas barat : Sungai Tersier;
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut Penggugat gunakan untuk berkebun;

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 43/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 sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat belum mengajukan balik nama terhadap Sertipikat tanah tersebut karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sedangkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah tersebut dilakukan secara adat dan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa kerugian yang diderita Penggugat 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;

2. Saksi Katimin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah, dimana Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat saat ini, dulu memang Tergugat bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sekitar tahun 2007 sampai dengan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia;
- Bahwa Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya yang beralamat di Desa Danda Jaya;

Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2007;
- Bahwa Penggugat dapat menguasai tanah tersebut karena Penggugat sudah membeli tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di rumah Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2007 dengan seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi menyaksikan langsung transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut berlangsung, tidak ada dibuatkan kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang menjadi alas hak atas tanah tersebut Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saat ini yang memegang asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya adalah Penggugat, karena setelah terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah ada upaya untuk menghubungi maupun mencari Tergugat, namun tidak berhasil oleh karena saat meninggalkan alamat tempat tinggal terakhirnya, Tergugat tidak memberitahukan alamat barunya maupun nomor *handphone* yang dapat dihubungi;
- Bahwa tanah yang menjadi objek transaksi jual beli antara Tergugat dan Penggugat memiliki luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi;
- Bahwa Saksi bisa menyebutkan batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Batas utara : Abdul Hakim;
 - Batas timur : Jalan Usaha Tani;

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 43/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

- Batas selatan : Musodikun;
- Batas barat : Sungai Tersier;
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut Penggugat gunakan untuk berkebun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat belum mengajukan balik nama terhadap Sertipikat tanah tersebut karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sedangkan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah tersebut dilakukan secara adat dan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa kerugian yang diderita Penggugat 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;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2396/Danda Jaya atas nama Johan Ardi, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala tanggal 3 Oktober 1994, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Halaman 13 dari 31 Putusan Nomor 43/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

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas sebidang tanah dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abdul Hamid;
- Batas timur : Jalan Usaha Tani;
- Batas selatan : Musodikun;
- Batas barat : Sungai Tersier;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994 atas nama Johan Ardi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 tersebut, Kantor Pertanahan melakukan

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 43/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

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 Tanggal 03 Oktober 1994 Nomor 2396 Kelurahan/Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Gambar Ukur/Surat Ukur Tanggal 02 Maret 1988 Nomor 159/1988, Luas 10000 m², atas nama Johan Ardi terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut bahwa yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abdul Hamid;
- Batas timur : Jalan Usaha Tani;
- Batas selatan : Musodikun;
- Batas barat : Sungai Tersier;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak 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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala sesuatu yang terkait dengan pembuktian dalam pokok perkara guna menentukan dapat atau tidaknya suatu gugatan yang diajukan untuk dikabulkan atau ditolak;

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 43/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

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat beranggapan mempunyai suatu hak, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 yang telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai cukup, 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 Republik Indonesia 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 membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Saksi Musodikun dan Saksi Katimin yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdata, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TT-1 yang telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai cukup, 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 Republik Indonesia 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 atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak menanggapi hal tersebut, dan hanya menanggapi hal yang berkaitan langsung dengan kewenangan Turut Tergugat yaitu mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai keberadaan dari pada objek perkara untuk mendapatkan kepastian dan kejelasan mengenai objek perkara, selain dari alat-alat bukti yang diperoleh selama pemeriksaan di persidangan, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya berupa luas, letak dan batas-batas serta gambar/denah lokasi objek perkara sebagaimana disebutkan dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas objek perkara, serta untuk menghindari objek perkara tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan, maka hari Selasa tanggal 22 Oktober 2024, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat dimana objek perkara berada di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang bahwa sekalipun secara yuridis formil, pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Majelis Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan di persidangan dan mempunyai kekuatan mengikat untuk dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa pada saat pelaksanaan pemeriksaan setempat dimana objek perkara tersebut berada, dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat. Penggugat dapat menunjukkan objek perkara yang dimaksud dalam gugatannya berupa sebidang tanah yang berukuran 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 43/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

2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abdul Hamid;
- Batas timur : Jalan Usaha Tani;
- Batas selatan : Musodikun;
- Batas barat : Sungai Tersier;

Objek perkara tersebut telah sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana surat gugatannya;

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

Menimbang bahwa terhadap petitum angka satu gugatan Penggugat yaitu *menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya*, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum tersebut harus dipertimbangkan dengan petitum yang lain maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka dua gugatan Penggugat yaitu *menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek perkara*;

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 Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 43/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

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

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

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

Menimbang bahwa berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 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 tanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 43/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

bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan saksi-saksi terbukti telah terjadi jual beli objek perkara secara tunai dan terang serta objek perkara telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli objek perkara tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya objek perkara oleh Pembeli, objek perkara telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli objek perkara sah;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat adalah pemilik asal dari objek perkara sejak tahun 1994 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat merupakan program peserta transmigrasi, hal ini dibuktikan oleh Penggugat dengan adanya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi (sebagaimana tanda bukti P-3), dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang menyatakan bahwa Tergugat merupakan peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah objek perkara;

Menimbang bahwa objek perkara *a quo* merupakan program transmigrasi sebagaimana tanda bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi, sedangkan perolehan serta pemindahtanganan terhadap tanah-tanah transmigrasi 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 Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi mengatur tanah yang diperuntukan bagi transmigran diberikan dengan status hak milik, selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) mengatur mengenai 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

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 43/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

c. Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan;

Lebih lanjut dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian 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 sertifikat hak milik transmigran yang dialihkan dibawah tangan sebelum jangka waktu yang ditentukan undang-undang sebagaimana aturan tersebut di atas, tidak dapat dilaksanakan karena peraturan yang mengatur kriteria, mekanisme dan tata cara pencabutan atau pembatalan atas sertifikat tersebut belum ada;

Menimbang bahwa dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia 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, lebih lanjut dalam Pasal 5 diatur

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 43/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

mengenai hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dimasyarakat;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat untuk memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah transmigran maka terhadap pemindahtanganan hak atas tanah-tanah tersebut haruslah disesuaikan dengan hukum dan rasa keadilan yang hidup dan berkembang di masyarakat setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-4 berupa Surat Keterangan Jual Beli yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dari Tergugat pada tahun 2007 yang terletak di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994 atas nama Johan Ardi sebagaimana tanda bukti P-3 seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, dan tidak ada yang keberatan;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Pembelian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat yang menerangkan jika Penggugat menguasai/memiliki objek perkara dan objek perkara yang dikuasai Penggugat tersebut diperoleh dari Tergugat dengan cara pembelian seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tahun 2007

Menimbang bahwa berdasarkan tanda bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Penggugat dan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian diketahui hingga saat ini Penggugat memanfaatkan tanah tersebut untuk berkebun, serta dibuktikan dengan Surat Keterangan NJOP sebagaimana tanda bukti P-8 yang menerangkan bahwa Penggugat sebagai wajib pajak atas tanah objek perkara *a quo*;

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 43/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)



Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat yang bersesuaian, diketahui telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2007 dengan disaksikan oleh Saksi Musodikun dan Saksi Katimin, diikuti penyerahan Sertipikat sebagaimana tanda bukti P-3 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah sebagaimana tanda bukti P-7, sehingga sejak saat itu Penggugat menempati dan menggunakan tanah tersebut, serta hasil dari Pemeriksaan Setempat juga menunjukkan bahwa tanah tersebut dikuasai dan dipelihara oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena syarat terjadi pembayaran dan penyerahan objek jual beli telah terpenuhi maka jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum angka dua gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka tiga gugatan Penggugat yaitu *menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik atas objek perkara*;

Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan pada petitum kedua gugatan Penggugat yang menyatakan jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka menurut hukum hak atas objek perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga membuat Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum angka tiga gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka empat gugatan Penggugat yaitu *menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum*;

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mempertimbangkan mengenai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mendasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

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

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

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

Menimbang, bahwa sesuai dengan pokok perkara *a quo*, maka untuk menentukan apakah tindakan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in good faith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat, dengan demikian karena ketidakhadiran Tergugat untuk membuat akta jual-beli di depan PPAT tersebut menyebabkan hak Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Tergugat, yang mana dalam hal ini Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah yang bersangkutan demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang bahwa Penggugat dalam posita angka lima gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat berkeinginan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Desa Danda Jaya, tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi (Tergugat) menjadi atas nama Sukowanti (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;

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 43/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

Menimbang bahwa Penggugat dalam posita angka tujuh gugatan Penggugat menyatakan 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;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat yang bersesuaian dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda bukti P-5 yaitu Surat Keterangan Ghoib yang menerangkan bahwa Johan Ardi dahulu benar bertempat tinggal di Desa Danda Jaya namun sejak tahun 2008 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;

Menimbang bahwa perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik yang telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat saat terjadinya jual beli objek perkara, sehingga perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum angka empat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka lima gugatan Penggugat yaitu menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Desa Danda Jaya,

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 03 Oktober 1994, atas nama Johan Ardi (Tergugat) menjadi atas nama Sukowanti (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19, dan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, maka pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat terhadap tanah tersebut;

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

Menimbang bahwa oleh karena jual beli atas objek perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum hak atas objek perkara telah beralih kepada Penggugat sedemikian sehingga membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas objek perkara, namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas objek perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 43/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

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 perkara sekaligus melakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat setelah selesainya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek perkara, 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, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum angka lima gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka satu jawaban Turut Tergugat yaitu *menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat*, 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 jawaban Turut Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 43/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

Menimbang terhadap petitum angka enam gugatan Penggugat yaitu *menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini*;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat mampu membuktikan semua petitum gugatannya dan Tergugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara *a quo*, sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg yaitu barangsiapa yang dikalahkan dengan putusan hakim akan dihukum dengan membayar biaya perkara, maka Tergugat dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini, sehingga petitum angka enam gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka oleh karenanya petitum angka satu gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

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

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 43/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

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 sebidang tanah dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ir. Soekarno RT/RW. 012/003, Desa Danda Jaya, Kecamatan Rantau Badauh, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abdul Hamid;
- Batas timur : Jalan Usaha Tani;
- Batas selatan : Musodikun;
- Batas barat : Sungai Tersier;

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994 atas nama Johan Ardi;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2396/Danda Jaya tanggal 3 Oktober 1994 atas nama Johan Ardi (Tergugat) menjadi atas nama Sukowanti (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Jum'at, tanggal 25 Oktober 2024, oleh kami Dwi Ananda Fajarwati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Indi Rizka Sahfira, S.H., M.H. dan Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh H. Akhmad Yuliansyah, Panitera Pengganti dan

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 43/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

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari
Senin, tanggal 28 Oktober 2024, tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Indi Rizka Sahfira, S.H., M.H.

Dwi Ananda Fajarwati, S.H., M.H.

Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

H. Akhmad Yuliansyah

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp1.600.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan Pertama	:	Rp30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.250.000,00;
5. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	:	-;
6. PNBP Permohonan PS	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Leges.....	:	Rp10.000,00;
9. Materai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.000.000,00; (tiga juta rupiah)

Halaman 31 dari 31 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Mrh