



PUTUSAN
Nomor 2/Pdt.G/2021/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:

Made Tono, bertempat tinggal di Barambai Kolam Kanan, Kecamatan Barambai, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ficy Fendy Feriyandi, S.H., dkk, Para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum F3 Law Office, berkantor di Jalan Banjar Indah, Komplek Banjar Indah II, Perumahan The Hayati Residence No F5 Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 15 Februari 2021 dengan nomor register: 3/SRT.K/PDT/2021/PN.MRH., selanjutnya disebut sebagai sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, dahulu bertempat tinggal di Jalan Haji Haderiah RT 013 RW 001 Desa Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala, berkedudukan di Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, 70513, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rita Milia, S.Sos., dkk, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 22 Maret 2021 dengan nomor register: 5/SRT.K/PDT/2021/PN.MRH, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 15 Februari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh, sebagaimana telah dilakukan perbaikan pada persidangan tanggal 1 Maret 2021 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara a-quo adalah tanah seluas 781 M2 (tujuh ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, yang terletak di Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan;

B. Kronologis

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 22 Juli 2010 sebagaimana dalam Kuitansi yang ditandatangani oleh Tergugat;
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, menjadi nama Penggugat (Made Tono). Namun saudara Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria maupun ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Marabahan untuk mensahkan kuitansi jual beli tanggal 22 Juli 2010 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat, yang semula atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria menjadi atas nama Made Tono;

5. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria maupun ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara a-quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Marabahan dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 yang semula atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria menjadi atas nama Made Tono;

6. Bahwa agar perkara a-quo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Marabahan cq, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kuitansi Jual Beli Tanah tertanggal 22 Juli 2010 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 781 M2 (tujuh ratus delapan puluh satu meter persegi)

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan tanah seluas 781 M2 (tujuh ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, yang terletak di Kelurahan Ulu Benteng, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 yang semula atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria menjadi atas nama Made Tono di kantor Turut Tergugat;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 195 Tahun 1995 yang semula atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria menjadi atas nama Made Tono;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara a-quo kepada Penggugat;

Atau: jika majelis hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya dan Bijaksana (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap maupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Marabahan berdasarkan Relaa Panggilan tanggal 16 Februari 2021, tanggal 3 Maret 2021, dan tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara Penggugat dan Turut Tergugat melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Novitasari Tri Haryanti,S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Marabahan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Dalam Eksepsi

A. Error In Persona

1. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada poin Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah pada huruf d yang berbunyi yaitu:

“Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atau sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain yaitu:

- a. Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
- b. Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tersebut, jika yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Tuter Tergugat, maka tidak tepat Tuter Tergugat diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena dalam petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh Tuter Tergugat;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



3. Bahwa menurut hemat Turut Tergugat, petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak memenuhi unsur ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak, dan apa yang menjadi dasar atau uraian dari tuntutan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak ada hubungan hukumnya dengan Turut Tergugat, baik dalam hal keputusan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat maupun dalam hal perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan 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. Bahwa mencermati apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya dalam perkara a quo adalah berkenaan dengan permohonan pengesahan kuitansi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dijadikan dasar penerbitan akta jual beli. Adapun objek dalam kuitansi jual beli tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 000831 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria (Tergugat);

3. Bahwa adapun mengenai penerbitan Akta Jual Beli dimaksud merupakan wewenang PPAT. Sehingga dalam ini Turut Tergugat mengembalikan semuanya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim untuk menilainya;

Berdasarkan semua uraian dan fakta tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;



3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat dan mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak dalam perkara a quo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara;

Menimbang, terhadap Jawaban dari Turut Tergugat, kuasaPenggugat tidak mengajukan Replik dan menyatakan cukup ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P. 1 sampai dengan P.2, berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya yang masing-masing diberi tanda sebagai berikut :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Pemegang Hak Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi kuitansi pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Pemegang Hak Abdul Syukur Zakaria bin Zakaria, tanggal 22 Juli 2010. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi ARDIANSYAH dan saksi ARKANI ;

1. Saksi ARDIANSYAH pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa yang saksi ketahui adalah saksi menyaksikan jual beli tanah antara Abdul Syukur Zakaria (Tergugat) dengan Made Tono (Penggugat) sekitar tahun 2010 ;



- Bahwa di atas tanah yang di gugat Penggugat sekarang ada bangunan namun pada waktu jual beli tanah tersebut adalah tanah rawa ;
 - Bahwa letak tanah yang din jual oleh Abdul Syukur Zakaria kepada Made Tono di Jalan Hadariyah Kelurahan Ulu Benteng Marabahan dengan batas batas :
 - Utara : H Rusli
 - Selatan : Tukimin (alm)
 - Barat : Jl Hadariyah
 - Timur : Mislan (alm)
 - Bahwa dasar kepemilikan Abdul Syukur Zakaria terhadap tanah yang di jual kepada Made Tono adalah sertifikat bahwa jual beli antara ;
 - Bahwa jual beli antara Abdul Syukur Zakaria dengan Made Tono tidak di hadapan Notaris atau kantor desa ;
 - Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatn ini, hendak balik nama sertifikat, namun sekarang Tergugat tidak di ketahui tempat tinggalnya ;
 - Bahwa terakhir Tergugat ada di Banjarmasin, namun tidak tahu alamatnya ;
 - Bahwa saksi melihat penyerahan uang pembayaran tanah dari Penggugat kepada Tergugat di rumah Penggugat dengan tunai/cash sebesar Rp 600.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), saksi sebagai penghubung antara Penggugat dan Tergugat dan mendapat upah/keuntungan ;
2. Saksi ARKANI pada pokoknya menerangkan :
- Bahwa yang saksi ketahui adalah jual beli tanah yang berada di jalan Hadariyah RT 13 RW I Kelurahan Ulu Benteng Kecamatan Marabahan Kabupaten Barito Kuala antara Abdul Syukur Zakaria (Tergugat) kepada Made Tono (Penggugat) Pada tanggal 22 Juli 2010 ;
 - Bahwa dasar Abdul Syukur Zakaria (Tergugat) menjual tanah kepada Made Tono (Penggugat) adalah sertifikat ;
 - Bahwa saksi tidak tahu dari mana Abdul Syukur Zakaria mendapat tanah yang sekarang di gugat oleh Penggugat ;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena ingin balik nama sertifikat dari Tergugat ke Penggugat ;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



- Bahwa pada saat jual beli antara penggugat dan Tergugat saksi menyaksikan penyerahan uang di depan tanah yang dijual tersebut (tanah yang digugat Penggugat) sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;

- Bahwa tanah yang digugat Penggugat dulu dibangun bengkel tapi sekarang di buat hotel / penginapan

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan bahwa pembuktian darinya sudah cukup, sehingga selanjutnya Majelis Hakim memberi kesempatan kepada Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa TT. – 1 sampai dengan TT. - 2 berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, serta disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya :

1. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 00831/Ulu Benteng dan surat ukur nomor 419/Ulu Benteng/2008 tanggal 06 Desember 2008 luas 781 m² atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT – 1

2. Fotocopy Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah Nomor 79/SK-OB/XI/2007 tanggal 06 November 2007 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT - 2

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Mei 2021, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas panggilan tanggal 16 Februari 2021, tanggal 3 Maret 2021, dan tanggal 23 Maret 2021, pemanggilan terhadap Tergugat sudah dilakukan secara sah dan patut menurut hukum, sedangkan ketidakhadiran Tergugat di persidangan adalah tanpa ada alasan yang sah;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Error in Persona karena Turut Tergugat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala tidak memenuhi kriteria agar dapat ditarik sebagai pihak berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada poin Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah pada huruf d, karena tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum atas sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, dan dasar dari pengajuan tuntutan tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah pada huruf d mengatur Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

- 1) Jika ada petitem yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau;



2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum baik manusia maupun badan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan nomor 5 Penggugat menuntut agar memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik yang semula atas nama Abdul Syukur Zakaria bin Zakaria menjadi atas nama Made Tono, sedangkan pencatatan peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum sehingga berdasarkan perturan tersebut Turut Tergugat dalam hal ini BPN harus ditarik sebagai pihak sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 huruf d angka 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Turut Tergugat dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mohon agar Pengadilan menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat berdasarkan kuitansi jual beli tanah tanggal 22 Juli 2010;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya mohon agar Pengadilan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan menyatakan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-2, dan Saksi-Saksi yaitu Ardiansyah dan Arkani;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Pemegang Hak Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria dan P-2 tentang fotokopi dari asli kuitansi pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00831 Tahun 2008 atas nama Pemegang Hak Abdul Syukur Zakaria bin Zakaria, tanggal 22 Juli 2010. Serta Saksi Ardiansyah yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi menyaksikan penyerahan uang dari Penggugat ke Tergugat sejumlah Rp60.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran atas tanah objek sengketa sekitar tahun 2010 di rumah Penggugat dan Saksi Arkani yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi menyaksikan penyerahan uang dari Penggugat ke Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran atas tanah objek sengketa sekitar tahun 2010, secara tunai dilakukan di jalan depan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR., SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 17 Mei 2021, hasil pemeriksaan obyek sengketa tersebut selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 yaitu fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 00831/Ulu Benteng dan surat ukur nomor 419/Ulu Benteng/2008 tanggal 06 Desember 2008 luas 781 m² atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria dan bukti TT-2 yaitu Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah Nomor 79/SK-OB/XI/2007 tanggal 06 November 2007 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah nomor 00831 atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria, dalam persidangan telah dilakukan pemeriksaan setempat, sesuai dengan tanah objek sengketa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat, hal ini

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



bersesuaian dengan bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 00831/Ulu Benteng dan Surat Ukur Nomor 419/Ulu Benteng/2008 tanggal 06 Desember 2008 Luas 781 m² atas nama Abdul Syukur Zakaria Bin Zakaria yang diajukan oleh Turut Tergugat, oleh karena itu tidak ada kekeliruan mengenai objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab dan pembuktian Penggugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan telah terjadi jual beli dalam Hukum Adat ialah apabila terpenuhi syarat tunai dan syarat terang. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dengan pembayaran harga. Sedangkan syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi;

Menimbang, bahwa mengenai syarat tunai, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah melakukan penyerahan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan secara tunai antara Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 22 Juli 2010 dibuktikan dengan bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa dan bukti P-2 tentang kuitansi pembelian tanah sengketa; di kuatkan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Ardiansyah dan Saksi Arkani, yang menurut keterangannya keduanya menyaksikan adanya penyerahan sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 22 Juli 2010. Akan tetapi, keterangan saksi-saksi tersebut baik mengenai jumlah uang maupun tempat pembayaran untuk pembelian tanah objek sengketa, tidak saling bersesuaian. Menurut Saksi Ardiansyah

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



harga yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah senilai Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sedangkan menurut Saksi Arkani harga yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Selain itu, tempat penyerahan uang pembayaran tersebut menurut Saksi Ardiansyah adalah di rumah Penggugat sedangkan menurut Saksi Arkani tempat penyerahan uang pembayaran tersebut adalah di Jalan depan tanah objek sengketa. Saksi Ardiansyah menyatakan pembuatan kuitansi pembayaran adalah di rumah Penggugat sedangkan Saksi Arkani tidak mengetahui perihal pembuatan kuitansi pembayaran tersebut;

Menimbang, bahwa selain syarat tunai, agar dapat dikatakan telah terjadi jual beli juga harus dilakukan terpenuhi syarat terang atau dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam perkara ini, selama persidangan tidak pernah diajukan alat bukti yang menunjukkan jual beli tanah atas objek sengketa dilakukan didepan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak saling bersesuaian, tidak pula dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sedangkan bukti P-2 berupa kuitansi pembelian saja, tidak cukup membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, terjadi pada tahun 2010, jika pada masa lampau proses pembelian sebidang tanah bisa melalui kesepakatan secara lisan dan sistem terpercaya, hal tersebut tidak relevan lagi untuk di terapkan pada masa sekarang, yang seharusnya pada tahun 2010 tersebut surat jual beli sudah di buat secara moderen menurut undang –undang yang di dalamnya terdapat dua konsep utama yaitu terang dan tunai ,

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.720.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Senin, tanggal 5 Juli 2021 oleh kami, Yeni Eko Purwaningsih, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Andi Rachmad Sulistiyanto, S.H., dan Indi Rizka Sahfira, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, putusan tersebut diucapkan secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota Andi Rachmad Sulistiyanto, S.H., dan Novitasari Tri Haryanti, SH, dibantu Hj. Raudatul Jannah Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Rachmad Sulistiyanto, S.H

Yeni Eko Purwaningsih, S.H.,M.Hum

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Novitasari Tri Haryanti, SH

Panitera Pengganti,

Hj. Raudatul Jannah

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp570.000,00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Panggilan Pertama	:	
5.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat.....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Leges.....	:	Rp10.000,00;
8.....L	:	Rp10.000,00;
ain-lain.....	:	
9.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
Jumlah	:	Rp1.720.000,00;

(satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)