



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Nanga Bulik yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

YUPRIGA, bertempat tinggal di Jalan Pulai No. 104 RT. 11 Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

### MELAWAN

AMAT ROTIP, dahulu bertempat tinggal di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Propinsi Kalimantan Tengah sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

JOKO PURWANTO, bertempat tinggal di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Propinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Lamandau yang beralamat di Jalan Maskaya Pangaruh No. 177 Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan dan mempelajari bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan;

Setelah memperhatikan dan mendengar keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 03 Januari 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada tanggal 15 Januari 2020 dalam Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I.-----OBJEK SENGEKTA

halaman

halaman 1 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas : 7.550 m2, dengan Sertipikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau

## II.-----KRONOLOGI

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Saudara Joko Purwanto pada tahun 2013 sebagaimana sesuai dengan Bukti Kwitansi Pembayaran;
- Bahwa terhadap jual – beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 atas nama AMAT ROTIP dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak –pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/ balik nama sertifikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 yang saat ini atas nama AMAT ROTIP, menjadi Penggugat yaitu YUPIRGA, namun sampai dengan saat ini AMAT ROTIP tidak diketahui alamat keberadaannya dan tidak diketahui ahli warisnya sebagai pemenuhan administrasi dan atau ketentuan yang ditetapkan 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;
- Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek sengketa di atas Sertifikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 an. AMAT ROTIP yang diperoleh Penggugat dari Jual – Beli dengan Saudara Joko Purwanto, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lamandau untuk dapat mensahkan kwitansi bukti pembayaran agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas Hak atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;
- Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No, 965 Tahun 1998 atas nama AMAT ROTIP namun sampai dengan saat ini AMAT ROTIP tidak diketahui alamat keberadaannya dan tidak memiliki Ahli Waris, sementara sertifikat tersebut saat ini menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai Pihak Perkara Aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Lamandau dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan Hak/ balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 965 Tahun 1998 yang semula atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;

halaman

halaman 2 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa agar perkara Aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal – hal dan alasan Hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara Aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

## PETITUM

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Kwitansi bukti pembayaran objek tanah sengketa yang dimaksud, dan Sertipikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 atas nama AMAT ROTIP adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 965 tahun 1998 dengan luasan 7.550 m2 yang semula atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (Balik Nama) Seripikat Hak Milik Nomor 965 tahun 1998 dengan luasan 7.550 m2 yang semula atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;
- Menghukum Tergugat (I) dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
- Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Lamandau berpendapat lain, mohon putusan yang sedail –adilnya (ex. Aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat datang menghadap di persidangan sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Januari 2020, tanggal 02 Maret 2020, tanggal 19 Maret 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Januari 2020, tanggal 02 Maret 2020, tanggal 19 Maret 2020 namun tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah maka Tergugat I dianggap telah

halaman

halaman 3 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN NgB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk PETRUS NICO KRISTIAN, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Nanga Bulik sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 09 April 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya membenarkan apa disampaikan oleh Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim memutus perkara ini dengan seadil-adilnya dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta dilegalisir sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi ARBYPRIHAMBORO dan Saksi ARVI RIWAHYUDIN yang keterangannya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi-Saksi meskipun hak untuk itu telah ditawarkan sebagaimana mestinya menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 12 Mei 2020 telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo yang berada di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau yang hasilnya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

halaman

halaman 4 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN NgB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat pada tahun 2013 membeli sebidang tanah seluas : 7.550 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 965 tahun 1998 dari Tergugat II namun oleh karena Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I sedangkan Tergugat I saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat hingga kini tidak dapat melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Januari 2020, tanggal 02 Maret 2020, tanggal 19 Maret 2020 namun tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah maka Tergugat I dianggap telah melepaskan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini. Sedangkan Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan semua dalil-dalil Penggugat begitupun juga Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya hanya mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka terhadap tanah seluas : 7.550 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 965 tahun 1998 disebut juga dengan tanah obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa kalaulah demikian pokok permasalahannya, maka yang perlu dipertimbangkan secara khusus untuk menuntaskan perkara ini adalah apakah benar Tergugat I selaku pemilik asal telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II? dan apakah benar Tergugat II telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat?;

halaman

halaman 5 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi ARBYPRIHAMBORO dan Saksi ARVI RIWAHYUDIN;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan haknya (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah, namun memperhatikan kondisi social budaya yang ada di masyarakat maka jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah juga harus memperhatikan ketentuan jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan". Dengan demikian, perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual berkewajiban menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat telah memperoleh tanah obyek sengketa dengan cara membeli dari Tergugat II dan terhadap dalil Penggugat tersebut ternyata Tergugat II di persidangan dalam jawabannya secara tegas mengakui telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat sehingga dengan adanya pengakuan dari Tergugat II atas kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa tersebut, maka merupakan *bukti yang sempurna*, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam kesepakatan tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan sehingga dengan demikian Penggugat dipandang telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sepanjang mengenai jual beli tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, yang dihubungkan dengan keseluruhan bukti dari Penggugat serta hal-hal yang telah diakui oleh Tergugat II maka dapat diperoleh suatu fakta bahwa benar pada tahun 2010, telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah obyek sengketa dan sebagaimana telah disepakati dalam jual beli tersebut, Tergugat II sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah obyek

halaman

halaman 6 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa secara tunai kepada Tergugat I sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) (vide bukti P-2), dan begitu juga Tergugat I selaku penjual telah pula menyerahkan tanah obyek sengketa beserta bukti kepemilikan tanah obyek sengketa kepada Tergugat II (vide bukti P-1) kemudian pada tahun 2013 telah terjadi jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat atas tanah obyek sengketa dan sebagaimana telah disepakati dalam jual beli tersebut, Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah obyek sengketa secara tunai kepada Tergugat II sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (vide bukti P-3) dan begitu juga Tergugat II selaku penjual telah pula menyerahkan tanah obyek sengketa beserta bukti kepemilikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat (vide bukti P-1) dan hingga kini tanah obyek sengketa tersebut benar dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II kemudian Tergugat II dengan Penggugat atas tanah obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan maka terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II kemudian Tergugat II dengan Penggugat atas tanah obyek sengketa tersebut telah sah menurut hukum dan mengikat bagi para pihak

Menimbang, bahwa oleh karena itu setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat tersebut diatas, baik Posita maupun Petitum yang diminta oleh Penggugat ternyata relevan atau beralasan dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut diatas tidak melawan hukum dan beralasan maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

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

Memperhatikan, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini;

## MENGADILI :

- 1.-----Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.Menyatakan Kwitansi bukti pembayaran objek tanah sengketa yang dimaksud, dan Sertipikat Hak Milik No. 965 Tahun 1998 atas nama AMAT ROTIP adalah sah dan berkekuatan hukum;

halaman

halaman 7 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.-----Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 965 tahun 1998 dengan luasan 7.550 m2 yang semula atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;

4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (Balik Nama) Seripikat Hak Milik Nomor 965 tahun 1998 dengan luasan 7.550 m2 yang semula atas nama AMAT ROTIP menjadi YUPIRGA;

5. Menghukum Tergugat (I) dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

6.-----Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.806.000,- (dua juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada hari KAMIS tanggal 11 JUNI 2020 oleh kami TOMMY MANIK, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, WISNU KRISTİYANTO, S.H.,M.H. dan PETRUS NICO KRISTIAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh WARDANAKUSUMA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Nanga Bulik dan dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat dan dengan tanpa hadirnya Tergugat I;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

WISNU KRISTİYANTO, S.H.,M.H.

TOMMY MANIK, S.H.

Ttd.

PETRUS NICO KRISTIAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

WARDANAKUSUMA, S.H.

Perincian biaya perkara :

halaman

halaman 8 dari 9

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN NgB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	Pendaftaran	:	Rp.
30.000,-			
2.	Meterai	:	Rp.
6.000,-			
3.	Redaksi	:	Rp.
10.000,-			
4.	Panggilan	:	Rp.
1.610.000,-			
5.	Biaya Proses	:	Rp.
100.000,-			
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.
1.000.000,-			
7.	PNBP Lainnya	:	Rp.
50.000,-			

---

J u m l a h : Rp. 2.806.000,-

(dua juta delapan ratus enam ribu rupiah)