



PUTUSAN
Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUKHLISHINURRAHMAN, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, RW. 000, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, tempat tanggal lahir Tanjung, 21 September 1989, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, NIK. 6309062109890004, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chandra Saputra Jaya, S.H. M.H. dan Sedam, S.H., M.H., Advokat-Pengacara & Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "Chandra & Rekan", yang beralamat di Jalan Kupang RT. 03 Nomor 21, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, alamat email/elektronik: adv.chandra.kai@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2024 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung nomor 49/SK/2024/PN Tjg tertanggal 02 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

FARIDHAN NOOR, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Selatan, RT.007, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, sekarang tidak diketahui keberadaannya, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, NIK. 160601050559.0004, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KAB. TABALONG, beralamat di Jalan Stadion Nomor 12B, Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yati Lestiawati, S.ST. dan kawan-kawan, seluruhnya merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong,



alamat email/elektronik: bpntabalong@gmail.com,
berdasarkan Surat Tugas tanggal 21 Juni 2024 dan
Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2024, yang telah
didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Tanjung, dibawah register nomor 50/SK/2024/PN Tjg
tanggal 02 Juli, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 12 Juni
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung
pada tanggal 13 Juni 2024 dengan Nomor Register 13/Pdt.G/2024/PN Tjg telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah pada tanggal 20 April 2002;
2. Bahwa Penggugat Membeli tanah tersebut seluruhnya dengan harga Rp15.120.000,00 (lima belas juta seratus dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 20 April 2002 sebagaimana dituangkan dalam kwitansi;
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
4. Bahwa sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 tersebut dengan luas 432 M² yang terletak di Jalan Tanjung selatan RT.007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;
5. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang saat ini atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR), menjadi nama Penggugat, (MUKHLISHINURRAHMAN). Namun diketahui sampai sekarang Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat (FARIDHAN NOOR) atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur 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;

6. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Tanjung untuk mensahkan Kwitansi Pembelian tahun 1995 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) menjadi Penggugat (MUKHLISHINURRAHMAN);

7. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) menjadi Penggugat (MUKHLISHINURRAHMAN);

8. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

9. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua/Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan;

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 432 m², sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 tersebut yang terletak di Jalan Tanjung selatan RT.007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:



- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;

4. Menyatakan tanah seluas 432 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) yang terletak di Jalan Tanjung selatan RT.007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;

Adalah sah milik Penggugat

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) menjadi nama Penggugat (MUKHLISHINURRAHMAN);
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (FARIDHAN NOOR) menjadi nama Penggugat (MUKHLISHINURRAHMAN);
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDEIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya maupun mengirimkan jawaban, meskipun berdasarkan relaas panggilan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjg tanggal 05 Juni 2024 and 13 Juni 2024 yang disampaikan ke tempat tinggal/kediaman Tergugat, tanggal 08 Juli 2024 yang disampaikan melalui Radio Nirwana FM, tanggal 08 Juli 2024 yang disampaikan dengan menempelkan relaas panggilan pada papan pengumuman Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, tanggal 09 Juli 2024 yang disampaikan melalui media cetak yaitu koran Banjarmasin Post pada hari Rabu, 10 Juli 2024, tanggal 09 Agustus 2024 melalui Radio Nirwana FM, dan tanggal 09 Agustus 2024 disampaikan dengan menempelkan relaas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan pada papan pengumuman Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut maka tidak datangnya Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sedangkan untuk Turut Tergugat telah hadir menghadap kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa perkara ini, Hakim Ketua menjelaskan tentang kewajiban para pihak untuk menyelesaikan sengketa perkara ini melalui proses mediasi berdasarkan ketentuan Pasal 154 RBg (*Rechstreglement voor de Buitengewesten*) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan para pihak diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menunjuk seorang Mediator;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk memohon kepada Majelis Hakim agar menunjuk Mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri Tanjung, selanjutnya Majelis Hakim menunjuk dan menetapkan Rudanti Widianusita, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung, sebagai Mediator untuk menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian melalui proses mediasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2024, upaya perdamaian tersebut dinyatakan tidak dapat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi;

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

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

Menimbang, bahwa pada tanggal 24 September 2024 telah diverifikasi di persidangan secara elektronik surat gugatan tersebut oleh Penggugat sehingga dianggap gugatan tersebut dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, mengirimkan jawaban ataupun menyuruh wakilnya untuk mewakili Tergugat dalam menghadapi perkara *a quo* sehingga dengan demikian dalam perkara *a quo* Tergugat tidak menggunakan haknya secara hukum untuk menyangkal gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat menggunakan haknya secara hukum dan memberikan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 764 tahun 2000 seluas 432 M2 terbit tanggal 15 November 2000 yang terletak di Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;
3. Bahwa Surat Ukur Nomor: 235/Pembataan/2000 yang terbit tanggal 11 November 2000 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong benar memuat data fisik bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 764 tahun 2000 seluas 432 M2 terbit tanggal 15 November 2000 yang terletak di Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat maka peralihan hak milik atas tanah Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 764 tahun 2000 terletak di Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, harus sesuai prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
 - 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - 4) Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
 - 5) Sertipikat asli;
 - 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
 - 7) Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
 - 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - 9) Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada poin 4 (empat) di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Pasal 55



1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*

2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;*

6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Pasal 125

1) *Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*

2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;*
- b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;*
- c. identitas pemohon.”;*

7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada petitum point 5 (lima) dan hal-hal yang tersebut di atas, Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Putusan Hakim menyatakan hal tersebut seperti yang termuat



dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Timika Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Tim, berbunyi:

“Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 39 / Surat Ukur tanggal 12 juni 1999, Nomor 522/1999, Luas 234 (dua ratus tiga puluh empat) meter persegi, yang semula atas nama Bambang Mujito / Tergugat menjadi atas nama Udin Sila / Penggugat.”;

8. Bahwa agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari, untuk Penggugat dapat membuktikan dalil posita nomor 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menelusuri keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya, pada saat agenda Pemeriksaan Bukti Surat;

9. Bahwa selanjutnya Penggugat agar menegaskan patok-patok tanda batas objek sengketa *a quo* serta dapat menghadirkan para tetangga yang berbatasan pada saat agenda Pemeriksaan Setempat (PS);

10. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) syarat sah-nya perjanjian diantaranya yaitu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan kecakapan dalam membuat suatu perikatan;

11. Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat;

12. Bahwa sebagaimana pada point (10) diatas, Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu **Tunai, Riil dan Terang**;

13. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan Pengadilan Negeri Tanjung yang mengenai Objek sengketa dan/atau Peralihan Hak Atas Tanah sepanjang Penggugat dapat membuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat serta membuktikan keaslian atas dokumennya;

14. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menyatakan menerima dalil jawaban Turut Tergugat seluruhnya;



- b. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan untuk keputusan seluruhnya, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat di atas, Penggugat memberikan replik secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Turut Tergugat, kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat;
2. Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam tanggapan kami dalam Eksepsi sepanjang masih relevan mohon diberlakukan dalam pokok perkara / kopensi ini;
3. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam jawaban Turut Tergugat merupakan informasi serta syarat dan ketentuan untuk proses- baliknama dan Penggugat telah melakukan dan melalui tahapan tersebut sehingga kapasitas Turut Tergugat merupakan penerus dari tahapan proses balik nama;
4. Bahwa dengan sudah tidak adanya Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan pemanggilan umum sehingga tidak ada upaya hukum dari tergugat maka diajukan gugatan ini;
5. Bahwa Penggugat hanya ingin membaiknamakan sertifikat yang telah dibeli secara sah menurut hukum dan tidak ada menuntut ganti rugi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya sebagaimana yang telah Penggugat ajukan dalam Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat di atas, Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa keseluruhan jawab jinawab tersebut sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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



1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Tabalong atas nama Mukhlisinurrahman, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama kepala keluarga Mukhlisinurrahman, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah dari pihak Penggugat atas nama Mukhlisinurrahman, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 764 atas nama pemegang hak Faridhan Noor yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi alat bukti surat dari Penggugat di atas, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti *a quo*/ mencocokkan dengan aslinya sebagai pembanding dan ternyata sudah sesuai dengan aslinya, terhadap seluruh alat bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang didengar keterangannya tersebut yang untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang (BAS) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Nanang Arifin di bawah sumpah, didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan kali ini sehubungan dengan adanya perkara balik nama sertifikat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi merupakan tetangga Penggugat sejak tahun 2001;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Tanjung Selatan sejak tahun 2001 bersebelahan dengan Penggugat, Saksi berbatasan dibagian selatan dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat ingin mengajukan gugatan balik nama atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 400m² (empat ratus meter persegi) yang beralamat di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, tepatnya Saksi tinggal di sebelah selatan tanah objek sengketa yang diajukan gugatan balik nama tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah memiliki alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) namun masih atas nama pemilik yang lama yaitu Faridhan Noor (Tergugat);



- Bahwa selama ini pemilik lama atas nama Faridhan Noor (Tergugat) maupun keluarganya sudah tidak ada disini;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan sekitar tahun 2002 dengan harga tanah sekitar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), yang mana Saksi pernah melihat kwitansi asli jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut disebelahnya berbatasan dengan orang tua Penggugat sendiri, sedangkan rumah Saksi berbatasan dibelakangnya atau bagian selatan dan disebelahnya berbatasan dengan Pak Subhan dan masih ada orangnya;
- Bahwa tanah objek sengketa sejak dibeli hingga saat ini dikuasai oleh Sdr. Mukhlisinurrahman dan masih kosong, serta hingga saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya selain Penggugat;
- Bahwa orang yang menjual tanah tersebut adalah Faridhan Noor (Tergugat) yang merupakan paman kandung Saksi sendiri dan setahu Saksi tidak berada di Kabupaten Tabalong dan sudah meninggal;

2. Saksi Junaidi di bawah sumpah, didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan kali ini sehubungan dengan adanya perkara balik nama sertifikat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi merupakan tetangga Penggugat yang rumahnya berjarak sekitar 500 (lima ratus) meter dari tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Tanjung Selatan sejak tahun 2001;
- Bahwa Penggugat ingin mengajukan gugatan balik nama atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 400m² (empat ratus meter persegi) yang beralamat di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, tepatnya Saksi tinggal di sebelah selatan tanah objek sengketa yang diajukan gugatan balik nama tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah memiliki alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) namun masih atas nama pemilik yang lama yaitu Faridhan Noor (Tergugat);
- Bahwa selama ini pemilik lama atas nama Faridhan Noor (Tergugat) maupun keluarganya sudah tidak ada disini karena setau Saksi Tergugat sepertinya sudah meninggal dunia tetapi Saksi tidak mengetahui dimana;



- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan sekitar tahun 2002 dengan harga tanah sekitar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), yang mana Saksi pernah melihat kwitansi asli jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut disebelahnya berbatasan dengan orang tua Penggugat sendiri, sedangkan rumah Saksi berbatasan dibelakangnya atau bagian selatan dan disebelahnya berbatasan dengan Pak Subhan dan masih ada orangnya;
- Bahwa tanah objek sengketa sejak dibeli hingga saat ini dikuasai oleh Sdr. Mukhlisinurrahman dan masih kosong, serta hingga saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya selain Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para Saksi tersebut serta alat bukti surat yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak pernah datang di persidangan dan tidak mengirimkan kuasanya sehingga tidak mengajukan pembuktian dalam pokok perkara oleh;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 743/Pembataan dan Surat Ukur Nomor 211/2000, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti T.T-1;
2. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 764/Pembataan dan Surat Ukur Nomor 235/2000, untuk selanjutnya disebut sebagai bukti T.T-2;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi alat bukti surat dari Turut Tergugat di atas, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti *a quo*/ mencocokkan dengan aslinya sebagai pembanding dan ternyata sudah sesuai dengan aslinya, terhadap seluruh alat bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan Saksi:

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang dihadirkan oleh Turut Tergugat dipersidangan, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas objek sengketa serta untuk menghindari terjadinya kesulitan untuk eksekusi (*non executable*) dalam menjalankan Putusan Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 153 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) / Pasal 180 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaatsopneming*) pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2024 atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Tanjung selatan RT.007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan yang hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang (BAS) perkara ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini dan turut pula dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menerangkan tidak ada mengajukan bukti-bukti apapun lagi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada persidangan tanggal 05 November 2024;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan telah termuat dalam Berita Acara Sidang dan dianggap telah termuat dalam putusan ini sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkara dari perkara *a quo* maka Majelis Hakim akan memeriksa dan meneliti terlebih dahulu apakah jawaban dari Turut Tergugat mengandung keberatan (eksepsi) atas gugatan dari Penggugat baik itu menyangkut masalah kewenangan (kompetensi) mengadili baik absolut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 134 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 160 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)* maupun secara relatif sebagaimana ketentuan Pasal 133 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 159 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan cermati terhadap jawaban dari Turut Tergugat tidak mengandung keberatan (eksepsi) atas gugatan dari Penggugat baik itu menyangkut masalah kewenangan (kompetensi) mengadili baik absolut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 134 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 160 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)* maupun secara *Relatif* sebagaimana ketentuan Pasal 133 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.)*/ Pasal 159 *Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg.)*, selain itu Majelis Hakim meyakini bahwa objek perkara *a quo* masuk ke dalam kompetensi mengadili Pengadilan Negeri Tanjung, oleh karena tanah objek sengketa terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung;



Menimbang, bahwa oleh karena dari jawaban Turut Tergugat tidak ada yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tanjung tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* maka Majelis Hakim akan memeriksa dengan seksama dan adil tentang kebenaran dari surat gugatan Penggugat dan jawaban dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang telah dijabarkan dalam gugatan;

Menimbang bahwa permasalahan yang dikemukakan Penggugat didalam gugatannya pada dasarnya adalah tentang jual beli sebidang tanah seluas seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 Tahun 2000 atas nama Faridhan Noor (Tergugat) yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan tersebut adalah SAH dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlishinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dengan harga sejumlah Rp15.120.000,00 (lima belas juta seratus dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 20 April 2002 yang mana saat itu tanah tersebut sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Faridhan Noor (Tergugat) namun transaksi jual beli tidak disaksikan oleh notaris;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya terhadap gugatan Penggugat maka peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 tahun 2000 yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, harus sesuai prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada poin 4 (empat) di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;



Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat maka hal pertama yang perlu dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 764 dengan luas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terdaftar atas nama Faridhan Noor (Tergugat)?;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan gugatannya maka berdasarkan Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan "*barangsiapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Nanang Arifin dan Saksi Junaidi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat seluruhnya telah memberi keterangan dibawah sumpah, sehingga secara formil bukti surat maupun saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 dengan luas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terdaftar atas nama Faridhan Noor (Tergugat), dan dalam pemeriksaan setempat tersebut Penggugat telah menunjukkan titik-titik koordinat tanahnya tersebut yang secara lengkap ukuran serta luasnya sebagaimana yang termuat dalam berita acara dan gambar hasil pemeriksaan setempat, dan berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut telah ternyata tidak terdapat perbedaan letak dan lokasi tanah, serta tidak terdapat pula perbedaan yang signifikan mengenai ukuran dan luas tanah tersebut, karenanya untuk selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai objek sengketa;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang diajukan Penggugat telah membuktikan identitas Penggugat sebagai warga negara Indonesia yang bernama lengkap Mukhlisinurrahman beralamat di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, RW. 000, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yang diajukan Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa tersebut telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 atas nama Faridhan Noor (Tergugat) sebagaimana hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu bukti T.T-2 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 764/Pembataan dan Surat Ukur Nomor 235/2000 yang menunjukkan Bukti Kepemilikan dan identitas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 Desa Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan yang saat ini tercatat atas nama Faridhan Noor (Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-4 berupa kuitansi pembelian rumah dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 764 dengan lokasi tanah di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, RW. 000, Kelurahan Pembataan, tertanggal 20 April 2002, dengan harga sejumlah Rp15.120.000,00 (lima belas juta seratus dua puluh ribu rupiah) yang dikuatkan pula oleh keterangan saksi-saksi yaitu keterangan Saksi Nanang Arifin yang menerangkan bahwa Penggugat telah memperoleh tanah objek sengketa dengan cara pembelian dengan Tergugat pada tahun 2002 yang mana Saksi mengetahui jika tanah tersebut dijual oleh Tergugat yang merupakan pamannya, Saksi juga tinggal tepat berbatasan dengan tanah tersebut dan sejak dibeli hingga saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan masih kosong, serta hingga saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya selain Penggugat. Demikian pula keterangan Saksi Junaidi yang menjelaskan bahwa Penggugat telah memperoleh tanah objek sengketa dengan cara pembelian dengan Tergugat pada tahun 2002 yang mana Saksi Junaidi juga merupakan tetangga Penggugat yang jarak rumahnya hanya sekitar 500 (lima ratus) meter dari tanah objek sengketa dan sudah menjadi tetangga Penggugat sejak tahun 2001 dan sejak dibeli hingga saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya selain Penggugat. Dengan demikian telah membuktikan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 764 dengan luas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terdaftar atas nama Faridhan Noor (Tergugat);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa tersebut masih terdaftar dengan sertifikat atas nama Faridhan Noor (Tergugat)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik asal tanah tersebut, dan belum dilakukan balik nama atau peralihan/perubahan nama kepemilikan;

Menimbang, bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (*vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), namun demikian dalam keadaan tertentu peralihan hak atas bidang tanah hak milik melalui jual beli tetap dapat didaftarkan meskipun hanya dibuktikan dengan akta yang hanya dilakukan diantara perorangan yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT apabila kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan (*vide* Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa pada umumnya akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk dijadikan bukti dikemudian hari tentang suatu peristiwa hukum;

Menimbang, bahwa akta pada dasarnya dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan salah satu contoh bentuk akta otentik ini adalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang atau yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak sendiri tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang, dan salah satu contohnya adalah surat perjanjian jual beli yang dibuat para pihak atau kuitansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan "*Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa "*Notaris merupakan Pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan "*Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.*";



Menimbang, bahwa dengan demikian akta apapun bentuknya, baik otentik atau dibawah tangan sama-sama diakui sebagai alat bukti tulisan sebagaimana disebut dalam Pasal 1867 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dinyatakan "*untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat ini hanya suatu alat bukti*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut yang dikuatkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 764 dengan luas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terdaftar atas nama Faridhan Noor (Tergugat) tersebut tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat dengan cara jual beli (*vide* bukti P-4 dan bukti P-5);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 764 dengan luas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terdaftar atas nama Faridhan Noor (Tergugat) tersebut, maka Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atau peralihan/perubahan nama kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 1 memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat, baru bisa dipertimbangkan setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lain;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat seluruhnya telah memberi keterangan dibawah sumpah, sehingga secara formil bukti surat maupun saksi tersebut dapat diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai alat bukti yang sah, maka dengan demikian petitum angka 2 tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 yang pada pokoknya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 432 m², sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 tersebut yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;

menurut Majelis Hakim karena Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek perkara yang telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 764 atas nama Faridhan Noor (Tergugat) tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat dengan cara jual beli berdasarkan alat-alat bukti yang diajukannya, maka dengan sendirinya petitum angka 2 tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, Penggugat pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan tanah seluas 432 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 atas nama Tergugat (Faridhan Noor) yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;

adalah sah milik Penggugat, menurut Majelis Hakim oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut telah dinilai sah menurut hukum, maka dengan sendirinya petitum angka 4 ini patut dan beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 5 yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (Faridhan Noor) menjadi nama Penggugat (Mukhlisinurrahman) juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 telah pula dikabulkan, maka terhadap petitum angka 6 yang mohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (Faridhan Noor) menjadi



nama Penggugat (Mukhlisinurrahman), dengan sendirinya patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagaimana akan dinyatakan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, Penggugat pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena putusan tersebut merupakan hasil dari pertimbangan yang tepat dan didasarkan pada alasan yang jelas dan rinci. Alasan-alasan tersebut merupakan argumentasi yang menjadi pertanggungjawaban Hakim kepada masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi, dan ilmu hukum maka sudah sepatutnya para pihak tunduk dan patuh terhadap putusan hakim, sebagaimana tujuan dari asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur* yang artinya putusan hakim harus dianggap benar dan tidak bisa dipersalahkan, sebelum ada pembatalan oleh pengadilan yang lebih tinggi, maka para pihak wajib tunduk dan patuh terhadap putusan Hakim demi terwujudnya kepastian hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena semua petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat angka 1 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tentang jual beli atas sebidang tanah dan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) dan ayat (4) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) tersebut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 tersebut yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007,



Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong
Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nanang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;

4. Menyatakan tanah seluas 432 m² (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 tersebut yang terletak di Jalan Tanjung Selatan RT. 007, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Mukhlisinurrahman;
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Nanang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Subhan;

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (Faridhan Noor) menjadi nama Penggugat (Mukhlisinurrahman);

6. Memerintahkan Turut Tergugat (BPN Kabupaten Tabalong) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 764 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (Faridhan Noor) menjadi nama Penggugat (Mukhlisinurrahman);

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

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.662.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung pada hari *Selasa tanggal 12 November 2024* oleh Kami, Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H., dan Agrina Ika Cahyani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 13/Pdt.G/2024/PN Tjg, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 26 November 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh Khairuddin, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung tanpa dihadiri oleh Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H.

Diaudin, S.H.

Agrina Ika Cahyani, S.H.

Panitera Pengganti,

Khairuddin, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan	Rp100.000,00;
3..... Panggilan Penggugat	Rp0,00;
4..... Panggilan	Rp17.000,00;
Tergugat.....	
5..... PNBP Panggilan	Rp10.000,00;
Pertama Penggugat.....	
6..... PNBP Panggilan	Rp20.000,00;
Pertama Tergugat dan Turut Tergugat..	
7..... Panggilan	Rp42.000,00;
Umum.....	
8..... Pembertitahuan PS	Rp17.000,00;
9..... Pemeriksaan Setempat	Rp837.000,00;
10..... PNBP Pemeriksaan	
Setempat.....	
11..... Panggilan Tergugat	Rp10.000,00;
(Koran).....	Rp1.500.000,00;
12..... Panggilan Umum	Rp42.000,00;
(Pemda dan Radio) Tergugat.....	Rp17.000,00
13..... Panggilan Pertama	
Turut Tergugat.....	
14..... Materai.....	Rp10.000,00;
15. Redaksi	Rp10.000,00;
Jumlah :	Rp2.662.000,00

(dua juta enam ratus enam puluh dua ribu rupiah)

