



PUTUSAN

Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**AKH RIFANI**, bertempat tinggal di Pemalongan RT 004 RW 002, Desa Pemalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email akhrifani39@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**M. Yusni – Sahran**, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Pemalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut**, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagas, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email pertanahan.tanahlaut@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Muhammad Helmy Fauzie, S.SiT. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan;
2. Alkaf, S.SiT., S.H., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
3. Dwi Fajar Wicaksono, S.TP. selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. M. Rian Zakaria, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
5. Akhmat Parid selaku Pengadministrasian Umum;
6. Ahmad Fauji, S.Kom selaku PPPK; dan
7. Alfina Handini, S.H. selaku PPNPN,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2998/SKu-600.13-63.01-MP.02/X/2024 tertanggal 28 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 5 November 2024 Register Nomor 282/Leg/SK/2024/PN Pli;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Gugatan tertanggal 14 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 23 Oktober 2024 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 15.490 M2 (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pernalongan, Kecamatan Bajuin dengan batas-batas sesuai SHM sebagai berikut:

- Batas utara: H. Rahibudin;
- Batas timur: Ahmad Syifaul Anwari Arif;
- Batas selatan: Jalan;
- Batas barat: H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran;

2. Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara sejak tahun 1995 yang didapatkan oleh Tergugat karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi;

3. Bahwa kemudian pada tahun 2006 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp7.745.000,00 (tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah) dan setelah Penggugat

*Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran tersebut kepada Penggugat;

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

5. Namun sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

6. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi maupun bertemu dengan Tergugat, maka sampai dengan hari ini Tergugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat sehingga hal tersebut membawa kerugian bagi Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelabuhan Ratu cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran (Tergugat) menjadi atas nama AKH RIFANI (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap sendiri ke persidangan, kemudian Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum;

Menimbang bahwa panggilan terhadap Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghoib Nomor: 140/157/SKG-Pml/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pernalongan atas nama H. Sugianor sehingga sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Benua yang telah terbit pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2024 Nomor 001767120104767/XVIII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sengketa dalam perkara ini termasuk yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mediasi, oleh karenanya dalam perkara ini tidak dilaksanakan upaya perdamaian melalui mediasi;

Menimbang bahwa kepada Turut Tergugat diminta persetujuan/kesediaannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah memberikan Jawaban secara elektronik melalui SIP (Sistem Informasi Persidangan) yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil nomor 3 sampai dengan nomor 6 yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya karena tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa Tergugat merupakan pemilik sebidang tanah dengan luas 15.490 M<sup>2</sup> yang beralamat di Desa Pernalongan Kecamatan Bajuin, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Batas utara: H. Rahibudin;
  - Batas timur: Ahmad Syiful Anwari Arif;
  - Batas selatan: Jalan;
  - Batas barat: H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran (“**Objek Perkara**”).

4. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kantor Pertanahan, *in casu* Turut Tergugat, hanya dapat mengetahui dan melakukan proses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang telah diajukan pendaftarannya kepada Turut Tergugat, yang mana dalam perkara *a quo* Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran pemindahan hak milik atas Objek Perkara;

*Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### 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)



5. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak milik atas tanah juga dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak milik atas tanah tersebut, yang mana salah satunya adalah dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;

6. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat baru dapat memproses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang pengajuan pendaftarannya oleh Penggugat disertai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde* yang membuktikan adanya pemindahan hak milik atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;

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

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6301032607630003 atas nama AKH RIFANI, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 140/173/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pemaalongan atas nama H. Sugianor, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib Nomor: 164/157/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Pernalongan atas nama H. Sugianor, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- Bahwa kemudian pada tahun 2006 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp7.745.000,00 (tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 20 November 2024 telah

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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 Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 15.490 m<sup>2</sup> (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pemaalangan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : H. Rahibudin;
- Batas timur : Ahmad Syifaul Anwari Arif;
- Batas selatan : Jalan;
- Batas barat : H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalangan atas nama M. Yusni – Sahran menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, 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 oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 15.490 m<sup>2</sup> (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pernalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : H. Rahibudin;
- Batas timur : Ahmad Syifaal Anwari Arif;
- Batas selatan : Jalan;
- Batas barat : H. Rahibudin

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;  
- Bahwa Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg *jo.* Pasal 1888 KUHPerduta dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan

*Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang bahwa masing-masing Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdara, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 yang telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg *jo.* Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 20 November 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, bukti P-3 berupa Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 140/173/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pamelongan atas nama H. Sugianor, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Ghoib Nomor: 140/157/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pamelongan atas nama H. Sugianor, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, keterangan Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap

*Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Persidangan, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 15.490 m<sup>2</sup> (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pernalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : H. Rahibudin;
- Batas timur : Ahmad Syifaul Anwari Arif;
- Batas selatan : Jalan;
- Batas barat : H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- Bahwa kemudian pada tahun 2006 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp7.745.000,00 (tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: *"la wajib memberi keputusan tentang semua bagian Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*gugatannya*”, maka digariskan ketentuan bahwa Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum Pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*, kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa, *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

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

- Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;

*Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, bukti P-3 berupa Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 140/173/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pamelongan atas nama H. Sugianor, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Ghoib Nomor: 140/157/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pamelongan atas nama H. Sugianor, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, keterangan Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa pada tahun 2006 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp7.745.000,00 (tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah), dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena Tergugat juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara

*Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran dengan demikian Tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas Objek Perkara dengan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2008 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *“bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ...”*, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum Keempat Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

*Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah “*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”, dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

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

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

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

Menimbang bahwa sesuai dengan pokok perkara *a quo*, maka untuk menentukan apakah tindakan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in good faith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full*

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;

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

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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Keterangan Ghoib Nomor: 140/157/PML/VIII/2024 tertanggal 22 Agustus 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pernalongan atas nama H. Sugianor, bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran, keterangan Saksi Jumakir dan Saksi Lasrum sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa sejak tahun 2008 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, oleh karenanya sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat, oleh karenanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah

*Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa dengan demikian tindakan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi Penggugat, dengan demikian Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Keempat Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kelima Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

*Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kelima Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa namun demikian pelaksanaan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengesampingkan kewajiban Panitera Pengadilan Negeri Pelaihari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut mengenai isi Putusan ini bila nantinya Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap *linkracht van gewijsde*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan demikian Petitum Kesatu Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR yang pada pokoknya menentukan bahwa, "*barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*", dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab  
*Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 15.490 m<sup>2</sup> (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pemalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : H. Rahibudin;
- Batas timur : Ahmad Syifaul Anwari Arif;
- Batas selatan : Jalan;
- Batas barat : H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran;

*Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 15.490 m<sup>2</sup> (lima belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang beralamat di Desa Pemaalongan, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : H. Rahibudin;
- Batas timur : Ahmad Syifaul Anwari Arif;
- Batas selatan : Jalan;
- Batas barat : H. Rahibudin,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 283/Pamalongan atas nama M. Yusni – Sahran (Tergugat) menjadi atas nama AKH RIFANI (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.050.000,00 (tiga juta lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Jumat, tanggal 22 November 2024, oleh kami, Raysha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rinaldy Adipratama, S.H., M.H., dan Sofyan Deny Saputro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 25 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Devi Riana, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Rinaldy Adipratama, S.H., M.H.

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Raysha, S.H.

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Devi Riana, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	Rp30.000,00
2.....	Rp50.000,00
ATK :	
.....	
3.....	Rp1.500.000,00
Panggilan :	
.....	
4.....	Rp40.000,00
PNBP Panggilan :	
.....	
5.....	Rp1.400.000,00
Pemeriksaan Setempat :	
.....	
6.....	Rp10.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat :	
.....	
7.....	Rp10.000,00
Redaksi :	
.....	
8.....	Rp10.000,00
Meterai :	
.....	
Jumlah :	Rp3.050.000,00 (tiga juta lima puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2024/PN Pli