



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Marabahan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tuti Kartikawati, beralamat di Jl. AES Nasution GG. Binjai Rt.002 Rw.001 Kelurahan Gadang, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, email : tutikartika2020@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ISAI PANANTULU NYAPIL, S.H., M.H. Advokat / Pengacara dari Kantor Hukum "Advis Law Firm, beralamat di Jalan Trans Kalimantan Km.9 Komplek Taman Citra (Olala) Blok C.1, No.2, Rt.26, Kelurahan Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, email : isaipnantulunyapil@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 002.04/KHS.ALF/2024 tanggal 29 April 2024 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

Muhammad Ismail Bin Gaduk, beralamat di Jalan Melayu Darat Gang Pandai Rt. 01 Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala, berkedudukan di Jalan Lima Desember, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Didik Prasetyo Widiyanto, S.T., M.A.P., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rezha Setyadi S.Hd Dan Kawan kawan, pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, beralamat di Jl. Jend Sudirman Kel. Ulu Benteng, Kec. Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, 70513, email : seksi5kantahbatola@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus No.002/SKu-63.04/V/2024 tanggal 8 Mei 2024 dan surat tugas Nomor : 132/ST-63.04/V/2024 tanggal 13 Mei 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 2 Mei 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 April tahun 2019 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jua beli sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, berukuran luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dengan legalitas berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 5 atas nama MUHAMAD ISMAIL Bin GADUK, dengan batas-batas
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ruben
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Bayah
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Asmayani
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Asmayani
2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk sebidang tanah yang berukuran luas 200 M2 (dua ratus meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 5 tersebut dengan cara tunai berdasarkan bukti kuitansi pada tanggal 10 April 2019;
3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli objek tanah tersebut sampai dengan awal tahun 2023 antara Penggugat dan Tergugat belum ada pertemuan kembali untuk membicarakan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 5 tersebut dikarenakan kesibukan masing-masing serta sebelumnya adanya Pandemi Covid 19;
4. Bahwa pada sekitar bulan September sampai dengan November tahun 2023 Penggugat bersama dengan rekannya seorang Pengacara dan juga wartawan yang bernama Nando Lurah Embang beberapa kali berusaha mencari keberadaan Tergugat selain dialamat terakhir kali bertemu di Jalan Melayu Laut Gang Pandai, Rt.01, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan tetapi tidak menemukannya;
5. Bahwa Penggugat menemui Ketua Rt 01 dimana sebelumnya Tergugat tinggal untuk meminta keterangannya yang dibuatkan secara tertulis dan disebutkan kalau tidak diketahui lagi keberadaan tempat tinggalnya;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



6. Bahwa pada awal tahun 2024 Penggugat bermaksud membalik namakan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 5 atas nama MUHAMMAD ISMAIL Bin GADUK ke atas nama TUTI KARTIKA WATI (Penggugat) namun ditolak secara lisan/tidak bisa oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat serta tempat tinggalnya, dan diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak di Pengadilan Negeri Kabupaten Barito Kuala;

7. Bahwa Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat, ternyata benar Tergugat dahulunya bertempat tinggal di jalan Melayu Laut Gang Pandai Rt.01, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang ini sudah tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya yang pasti masih berada di Wilayah Republik Indonesia;

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Kabupaten Barito Kuala diberikan hak/izin untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik atas tanah berukuran 200 M2 (duaratus meter persegi), sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5 atas nama MUHAMMAD ISMAIL Bin GADUK tersebut menjadi atas nama TUTI KARTIKAWATI (Penggugat);

Berdasarkan dalil/alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Kabupaten Barito Kuala Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjaruhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

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 antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Desa/Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, yang berukuran luas 200 M2 (dua ratus meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 5 atas nama MUHAMMAD ISMAIL Bin GADUK dengan batas batas
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ruben
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Bayah
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Asmayani
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Asmayani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 5 atas nama MUHAMMAD ISMAIL Bin GADUK (Tergugat) tersebut menjadi atas nama TUTI KARTIKAWATI (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 3 Mei 2024 dan relaas panggilan sidang tanggal 13 Mei 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, serta tidak hadirnya Tergugat tidak disebabkan suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Debby Stevani, S.H, LL.M., Hakim pada Pengadilan Negeri Marabahan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*;
2. Bahwa Turut Tergugat hanya menanggapi hal yang berkaitan langsung dengan

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Turut Tergugat, yaitu mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;

3. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 disebutkan:

- (1). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah.
- (2). Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

4. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 tersebut, Kantor Pertanahan melakukan Pemeliharaan data pendaftaran apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah. Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00005 Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 25 November 1999, Surat Ukur Nomor 05/Berangas/1999 Tanggal 23 Agustus 1999, Luas 200 m², atas nama Muhammad Ismail Bin Gaduk terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

5. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 disebutkan:

- (1). Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

6. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (2), dalam keadaan tertentu pemindahan hak atas tanah dapat didaftarkan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan. Adapun akta yang tidak dibuat oleh PPAT yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat adalah Putusan Pengadilan. Sehingga terhadap permasalahan yang Penggugat sampaikan, Turut Tergugat mengembalikan semuanya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim untuk menilainya.

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Turut Tergugat kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memberikan putusan:

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tuti Kartikawati, yang menerangkan bukti data diri Penggugat sebagai pembeli sebidang tanah dengan legalitas sertipikat No. 5, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kuitansi jual beli yang menerangkan bukti jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan nilai sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 5 Kelurahan Berangas, Surat Ukur Nomor : 05/Berangas/1999 atas nama Muhammad Ismail Bin Gaduk, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Samsul Arifin selaku Ketua Rt 01 Gg. Pandai, Kelurahan Melayu, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin tertanggal 25 November 2023, yang menerangkan bahwa Muhammad Ismail (Tergugat) benar bertempat tinggal di lingkungan tersebut namun sejak tahun 2020 sudah tidak bertempat tinggal lagi di alamat tersebut dan sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui lagi, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 merupakan fotokopi dari asli yang telah dibubuhi materai cukup, sehingga semua alat bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Saksi Tornado, di bawah sumpah telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Penggugat yaitu Penggugat teman dari kecil, sedangkan untuk Tergugat dan Turut Tergugat tidak kenal;
- Bahwa Saksi sudah mengenal lama dengan Penggugat dan mengetahui tempat tinggalnya dahulu di Jalan Kampung Melayu Banjarmasin;
- Bahwa saksi dipanggil dan dihadirkan di persidangan ini terkait dengan masalah tanah milik penggugat, namun saksi tidak mengetahuinya apa masalahnya;
- Bahwa saksi diminta bantu oleh Penggugat dan diajak oleh Penggugat karena waktu saksi ada ke rumah Penggugat terkait masalah tanahnya, pada waktu itu saksi ada 3 (tiga) kali bertemu sama Rukun Tetangga (RT) tempat tinggalnya Tergugat / Ismail, namun saksi lupa tanggal, dan hanya ingat bulan September dan November 2023;
- Bahwa Saksi tidak tahu juga kenapa Penggugat mengajak saksi, akan tetapi pada waktu itu saksi ketemu akan tetapi saya diluar rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dibicarakan antara Penggugat dan Ketua RT pada waktu di rumah RT tersebut;
- Bahwa Saksi tidak terlalu mengerti juga kenapa dengan tanah penggugat tersebut, namun pada waktu itu saya hanya kebetulan bertamu saja di rumahnya Penggugat;
- Bahwa Bahwa letak tanah Penggugat tersebut di Jalan Handil Bakti, dibelakang Yani Steel;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi diminta jadi saksi oleh Penggugat hanya karena pernah diajak oleh Penggugat ketempat Rukun Tetangga (RT) dan Penggugat cerita juga bahwa Tergugat / Ismailnya sudah meninggal, namu secara garis besar saksi tidak mengetahui permasalahannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah milik Penggugat apakah ada patok dan tulisannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang dimiliki Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa mengenai informasi bahwa Tergugat/Ismail sudah meninggal dunia Saksi mendapatkan informasinya dari Penggugat;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00005/Berangas Tanggal 25 November 1999 dan Surat Ukur Nomor 05/ Berangas/1999 Tanggal 23 Agustus 1999, bukti ini membuktikan bahwa pemilik/pemegang hak atas tanah dimaksud adalah Muhammad Ismail bin Gaduk sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 36 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan bukti ini membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00005/Berangas Tanggal 25 November 1999 Terdaftar Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Baito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis. selanjutnya diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT-1 tersebut merupakan fotokopi dari asli yang telah dibubuhi materai cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

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 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 yang menjadi pokok gugatan Penggugat mohon untuk mengesahkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.5 / Kelurahan Berangas dan agar diberi izin untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses balik nama karena sekarang Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama objek sengketa 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 berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata serta Pasal 284 RBg., bukti tertulis merupakan alat bukti yang secara enumeratif ditempatkan dalam urutan pertama dalam perkara perdata, sehingga dapat menerangkan peristiwa hubungan hukum yang terjadi;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap keterangan saksi-saksi di persidangan, Majelis Hakim berpendapat hanya dapat dijadikan sebagai sesuatu kenyataan yang sebenarnya apabila bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat P-1 sampai dengan P-4 dan 1 (satu) orang Saksi yaitu Saksi Tornado;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta merupakan fotokopi, di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti berupa surat TT-1 yang mana bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta merupakan fotokopi, di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPdata 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 Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPdata, keterangan saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan atas nama Muhammad Ismail Bin Gaduk berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5 / Kelurahan Berangas tanggal 25 November 1999, Surat Ukur Nomor 05/Berangas/1999 tertanggal 23 Agustus 1999;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah menghadap ke persidangan serta tidak pernah pula mengirimkan jawabannya, berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa perkara sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam *HIR* (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan *RBg.* (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi fatwa bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (vide Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (vide Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (vide Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah berukuran 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Berangas, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan dengan harga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) berdasarkan kuitansi pada tanggal 10 April 2019;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada awal tahun 2024 Penggugat bermaksud membaliknama alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 5 atas nama MUHAMMAD ISMAIL Bin GADUK (Tergugat) ke atas nama TUTI KARTIKA WATI (Penggugat) namun ditolak secara lisan/tidak bisa oleh

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat serta tempat tinggalnya, dan diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak di Pengadilan Negeri Kabupaten Barito Kuala;

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah tanah yang terletak Desa Berangas, Kec. Alalak Kab. Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Sertipikat Hak Milik No. 5 Kelurahan Berangas, luas tanah 200 M2 (dua ratus meter persegi), sebagaimana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan, objek sengketa tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan setempat yang mana dalam pemeriksaan setempat hanya dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Versi Penggugat

- Sebelah Utara : tanah milik H. Yani
- Sebelah Timur : lupa / tidak mengetahui
- Sebelah Selatan : melewati parit dan berbatasan tanah milik Ruben
- Sebelah Barat : bangunan milik H. Yani

Yang mana batas-batas tersebut diterangkan oleh Penggugat sendiri, sedangkan Kuasa Turut Tergugat tidak menunjukkan batas-batas terhadap objek sengketa dengan alasan bukan kewenangan dari Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan batas-batas tanah objek segketa sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ruben

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



- Sebelah Timur berbatasan dengan Hj. Bayah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Asmayani
- Sebelah Barat berbatasan dengan Asmayani

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat diatas dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dan syarat formalitas gugatan yang mana telah Majelis Hakim uraikan diatas Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hak kepemilikan obyek sengketa atau siapa yang memiliki hak atas obyek sengketa dalam perkara *a quo*, Penggugat hanya mendasarkan pada Fotokopi sesuai asli Kuitansi Pembelian Tanah tertanggal 10 April 2019 yang mana alat bukti tersebut tidak didukung dengan alat bukti lain (dalam perkara ini keterangan Saksi Tornado) karena keterangan satu-satunya yaitu Saksi Tornado yang diajukan oleh Penggugat tidak pula menerangkan dan mengetahui tentang asal usul kepemilikan tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, apakah telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, apakah Penggugat benar telah melakukan pembayaran kepada Tergugat terhadap objek sengketa tersebut, berapa yang dibayarkan, kapan dilakukan jual beli tersebut serta dihubungkan pula dengan adanya ketidaksesuaian batas-batas yang didalilkan dalam gugatan dengan batas-batas yang ditunjukkan dalam pemeriksaan setempat sehingga luasan, batas-batas dan penguasaan oleh Penggugat terhadap obyek sengketa menurut Majelis Hakim kabur atau tidak jelas karena belum dapat terverifikasi karena kurangnya pemahaman serta keyakinan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat **tidak jelas/obscuur** oleh karena terhadap obyek sengketa terdapat ketidakjelasan dan kekaburan mengenai objek sengketa;

Menimbang, oleh karena letak, luasan, batas-batas dan perincian obyek sengketa berbeda antara apa yang didalilkan oleh Penggugat melalui kuasanya di dalam surat gugatannya dengan apa yang Majelis Hakim temukan dalam pemeriksaan setempat, maka dengan demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 81 K/ Sip/1971 yang mempunyai kaidah hukum, “berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat atas letak, luas dan batas-batasnya tanah obyek sengketa ternyata tidak sesuai dengan apa yang diuraikan dan dicantumkan dalam Posita Surat Gugatan maka putusan *Judex Factie* diktumnya berbunyi Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)”, dan Putusan Mahkamah Agung No. 1449 K/Sip/1975 yang menggariskan, “bahwa surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, oleh karenanya terhadap bukti surat maupun saksi selebihnya yang menyangkut pokok perkara terkait cara perolehan tanah maupun kepemilikan tanah obyek sengketa belum dapat dipertimbangkan karena masih ada syarat-syarat formalitas gugatan tidak terpenuhi sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 154, 175, 283, 301 Rbg., Pasal 1888, Pasal 1911 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijkverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.710.000,00 (satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Kamis tanggal 5 September 2024 oleh kami, Danang Slamet Riyadie. S.H, sebagai Hakim Ketua, Indi Rizka Sahfira, S.H. dan Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Muhammad Irwan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,
Ttd

Indi Rizka Sahfira, S.H.
Ttd

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

Hakim Ketua,
Ttd

Danang Slamet Riyadie. S.H.

Panitera Pengganti,
Ttd

Muhammad Irwan, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrh



1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	:	Rp50.000,00
3.....		
Biaya	:	Rp50.000,00
Panggilan		
4.....		
PNBP	:	Rp30.000,00
Panggilan		
Pertama.....		
5.....		
Pemeriksaan	:	Rp1.500.000,00
setempat.....		
6.....		
PNBP	:	Rp10.000,00
Pendaftaran		
Surat Kuasa.....		
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00
8. Redaksi	:	Rp10.000,00
9. Leges	:	Rp10.000,00
10. Meterai	:	Rp10.000,00
Jumlah	:	Rp1.710.000,00
(satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)		