



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAHRANI, laki-laki, lahir di Banjarmasin, 2 Januari 1968, pendidikan terakhir Strata I, pekerjaan wiraswasta, alamat di Komp. Rina Karya, Blok Tulip I, No. 86, RT 9, RW 3, Kel. Manarap Lama, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

M E L A W A N :

1. RAHMADI E, lahir di Banjarmasin, tanggal 11 Nopember 1966, laki-laki, pekerjaan petani, beralamat di Jl. Bel Da, RT 36, RW 3, Kelurahan Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. H.ABRAR, lahir di Alabio, tanggal 17 Agustus 1971, laki-laki, pekerjaan berdagang, beralamat di Jl. Sutoyo S., Komp. Saleh, RT 21, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. Kepada Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, beralamat di jalan Jendral Sudirman Kelurahan Ulu Benteng Kecamatan Marabahan Kabupaten Barito Kuala Kalimantan Selatan 70513, Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat.

Halaman 1 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 10 Juli 2018 dalam Register Nomor 9/Pdt.G./2018/PN Mrh., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal nya tahun 2002, Tergugat I membeli sebidang tanah dari M. YUNAN seluas 202 M2 (Dua ratus dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M., YUNAN (selanjutnya disebut dengan tanah obyek sengketa) dengan harga Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) namun belum sempat Tergugat I melakukan baliknama sertifikat atas tanah obyek sengketa M. YUNAN sudah meninggal dunia dan berdasarkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan ternyata M. YUNAN tidak mempunyai ahli waris;
2. Bahwa kemudian pada tahun 2017 Tergugat I menjual tanah obyek sengketa tersebut Kepada Tergugat II dengan harga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II dan terhadap jual beli tersebut Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Tergugat II.;
3. Bahwa kemudian oleh Tergugat II diatas tanah obyek sengketa tersebut telah dibangun rumah, hingga pada tahun 2018 Tergugat II menjual tanah obyek sengketa beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Penggugat sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dan terhadap jual beli tersebut Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Penggugat;
4. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat berkeinginan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN menjadi atas nama Penggugat, namun oleh karena ternyata M. YUNAN sudah meninggal dunia dan tidak mempunyai ahli waris, maka Penggugat hingga saat ini tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa

Halaman 2 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



tersebut, padahal Tergugat I selaku pihak pembeli pertama tanah obyek sengketa tersebut seharusnya menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan pihak penjual begitupula dengan Tergugat II selaku pihak pembeli kedua tanah obyek sengketa tersebut seharusnya menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan pihak penjual sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat;
6. Bahwa selain itu Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang Penggugat lakukan dengan Tergugat II sah menurut hukum dan menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah seluas 202 M2 (Dua ratus dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M. Yunan adalah milik Penggugat;
7. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan putusan ini dapat di pergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 318 yang masih tertulis atas nama M.Yunan menjadi atas nama Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Turut Tergugat).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 3 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat
3. Menyatakan jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang Penggugat lakukan dengan Tergugat II sah menurut hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah seluas 202 M2 (Dua ratus dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M. Yunan adalah milik Penggugat
5. Menyatakan putusan ini dapat di pergunakan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 318 yang masih tertulis atas nama M. YUNAN menjadi atas nama Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Turut Tergugat).
6. Menghukum tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan. Adapun Tergugat II hadir menghadap sendiri pada persidangan. Sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, meskipun Tergugat I telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang Nomor 9/Pdt.G./2018/PN Mrh tertanggal 23 Juli 2018, 9 Agustus 2018, 31 Agustus 2018, dan 14 September 2018, dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang Nomor 9/Pdt.G./2018/PN Mrh tertanggal 11 Juli 2018, 2 Agustus 2018, dan 10 September 2018, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat I dan Turut Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah.

Halaman 4 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan akan tetapi Tergugat II hanya menghadap di persidangan pada tanggal 16 Agustus 2018 saja, selanjutnya berdasarkan Relaas Panggilan Sidang Nomor 9/Pdt.G./2018/PN Mrh tertanggal 23 Juli 2018, 9 Agustus 2018, dan 14 September 2018, Tergugat II tidak pernah lagi menghadap persidangan hingga akhir persidangan. Dengan demikian terhadap ketidakhadiran Tergugat I Tergugat II, dan Turut Tergugat di muka sidang, haruslah dianggap bahwa mereka tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di depan persidangan ini (*contradictoir*).

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No 1 Tahun 2008 tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat. Atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga.

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1, Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi penjualan tanah dari Rahmadi E kepada H. Abrar, tertanggal 17 November 2017;
2. Bukti P-2, Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi penjualan tanah dari H. Abrar kepada H. Bahrani, tertanggal 22 Mei 2018;
3. Bukti P-3, Copy dari Copy Surat Keterangan RT 29, Kel Kuin Cecuruk, No. 089/KCK/RT29/2018, tertanggal 10 Juli 2018;
4. Bukti P-4, Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Keterangan Kel Kuin Cecuruk, No. 140/131/KCK/VII/2018, tertanggal 24 Juli 2018;
5. Bukti P-5, Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Milik No. 318 atas nama M. Yunan, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala;
6. Bukti P-6, Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Kematian, No. 472.12/135/KCK/BB/V/2018, tertanggal 30 Mei 2018;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Badriansyah, di bawah sumpah, di persidangan menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa sekitar tahun 2002, Tergugat I membeli objek sengketa dari M. YUNAN dengan harga sekitar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa objek sengketa tersebut seluas 202 m² (dua ratus dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala;
- Bahwa objek sengketa tersebut telah memiliki surat-surat berupa Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M. YUNAN;
- Bahwa Tergugat I belum sempat melakukan baliknama sertipikat atas tanah obyek sengketa tersebut, M. YUNAN sudah meninggal dunia;
- Bahwa M. YUNAN tidak mempunyai ahli waris;
- Bahwa pada tahun 2017, Tergugat I menjual tanah obyek sengketa tersebut Kepada Tergugat II dengan harga sekitar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II lalu membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut. Lalu pada tahun 2018, Tergugat II menjual obyek sengketa beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Penggugat.
- Bahwa terhadap jual beli tersebut, Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini, Penggugat telah menguasai objek sengketa dan tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan objek sengketa;
- Bahwa saksi membenarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat.

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan.

2. Muhammad Abdi Hidayatullah, di bawah sumpah, di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sekitar tahun 2002, Tergugat I membeli objek sengketa dari M. YUNAN dengan harga sekitar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);

Halaman 6 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa tersebut seluas 202 m² (dua ratus dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala;
- Bahwa objek sengketa tersebut telah memiliki surat-surat berupa Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M. YUNAN;
- Bahwa Tergugat I belum sempat melakukan baliknama sertipikat atas tanah obyek sengketa tersebut, M. YUNAN sudah meninggal dunia;
- Bahwa M. YUNAN tidak mempunyai ahli waris;
- Bahwa pada tahun 2017, Tergugat I menjual tanah obyek sengketa tersebut Kepada Tergugat II dengan harga sekitar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II lalu membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut. Lalu pada tahun 2018, Tergugat II menjual obyek sengketa beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Penggugat.
- Bahwa terhadap jual beli tersebut, Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini, Penggugat telah menguasai objek sengketa dan tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan objek sengketa;
- Bahwa saksi membenarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat.

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan.

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunannya yang berada di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala, telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 September 2018.

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dalam proses pembuktian, maka Majelis

Halaman 7 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/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

Hakim berpendapat Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan.

Menimbang, bahwa kemudian Pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi untuk selanjutnya pihak Penggugat mohon putusan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan di atas.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika Penggugat telah memiliki tanah yang terletak di Kelurahan handil Bakti Kecamatan Alalak Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 318 atas nama M. YUNAN, yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II secara tunai, namun Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama M. Yunan, oleh karena M. Yunan telah meninggal dunia dan tidak memiliki ahli waris.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBg yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-6 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama BADRIANSYAH dan MUHAMMAD ABDI HIDAYATULLAH.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-6 serta 2 (dua) orang Saksi tersebut, Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

Halaman 8 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 202 m² (dua ratus dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala. Objek sengketa tersebut telah memiliki surat-surat berupa Sertifikat Hak Milik No 318 atas nama M. YUNAN (vide bukti P-5);
- Bahwa sekitar tahun 2002, Tergugat I membeli objek sengketa dari M. YUNAN dengan harga sekitar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Tergugat I belum sempat melakukan baliknama sertipikat atas tanah obyek sengketa tersebut, M. YUNAN sudah meninggal dunia dan tidak memiliki keturunan sebagai ahli waris (vide bukti P-3, bukti P-4, dan bukti P-6);
- Bahwa pada tahun 2017, Tergugat I menjual tanah obyek sengketa tersebut Kepada Tergugat II dengan harga sekitar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Tergugat II (vide bukti P-1);
- Bahwa Tergugat II lalu membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut. Lalu pada tahun 2018, Tergugat II menjual obyek sengketa beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Penggugat. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Penggugat (vide bukti P-2);
- Bahwa sampai saat ini, Penggugat telah menguasai objek sengketa dan tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan objek sengketa (vide keterangan saksi Badriansyah dan saksi Muhammad Abdi Hidayatullah);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang mengatur mengenai hukum tanah di Indonesia, telah menghapuskan dualisme ketentuan hukum yang berlaku terhadap jual beli

Halaman 9 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang tidak lagi mengacu kepada apa yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdota. Namun UUPA telah menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan kepada ketentuan hukum adat. Meskipun dalam UUPA tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, namun dalam ketentuan Pasal 26 UUPA yang menyatakan “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 5 UUPA, dapat dipahami pengertian jual beli dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah hukum adat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat, jual beli bukanlah suatu bentuk perjanjian sebagaimana ketentuan KUHPerdota (hukum barat) melainkan merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Penyerahan hak atas tanah ini untuk waktu selama-lamanya. Dalam hukum adat jual beli mempunyai sifat tunai/kontan, terang dan pemindahan hak. Yang dapat diartikan, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama dan sejak saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Hal inilah yang berbeda dengan jual beli tanah menurut konsep barat yang mana hak milik atas tanah tidaklah berpindah serta merta ketika jual beli terjadi namun memerlukan penyerahan yuridis (*Yuridische levering*) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan 1459 KUHPerdota. Sebagaimana mengutip pendapat Boedi Harsono :

“Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran kontan. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh atau dianggap dibayar penuh pada saat dilakukannya jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” adalah penyerahan hak atas tanah kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Sehingga jual beli tanah

Halaman 10 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



yang demikian ini pengaturannya termasuk dalam hukum tanah nasional".

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya lembaga jual beli tanah sebagaimana yang terkandung dalam UUPA mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa merubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan sifat dan cirinya yang kontan, riil, dan terang. Prinsip ini kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak yang dimaksud dalam jual beli tanah bagi pemegang hak tanah yang baru (pembeli).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, mengacu kepada perkara *a quo*, berdasarkan bukti surat P-3 berupa surat keterangan Ketua RT 29, RW 2, Kel. Kuin Cerucuk, Kec. Banjarmasin Barat, tempat M. Yunan berdomisili, menerangkan bahwa Tergugat I telah membeli objek sengketa dari M. Yunan, bukti surat P-4 berupa surat keterangan Lurah Kuin Cerucuk, Kec. Banjarmasin Barat, tempat M. Yunan berdomisili, menerangkan bahwa Tergugat I telah membeli objek sengketa dari M. Yunan pada bulan Agustus 2002, dan bukti surat P-6 yang menyatakan bahwa M. Yunan telah meninggal dunia pada tanggal 12 Oktober 2003. Bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa benar pada tahun 2002 telah terjadi jual beli objek sengketa antara M. Yunan sebagai penjual objek sengketa kepada Tergugat I selaku pembeli. Berdasarkan keterangan para saksi, Tergugat I telah menyerahkan uang pembelian sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada M. Yunan, sedangkan M. Yunan telah memberikan bukti kepemilikan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 318 an M. Yunan kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-1, yaitu berupa Kwitansi penjualan Objek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II, pada tanggal 17 November 2017, telah nyata Tergugat I menjual tanah obyek sengketa tersebut Kepada Tergugat II dengan harga sekitar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 yaitu berupa Kwitansi penjualan tanah dari Tergugat II kepada Penggugat, pada tanggal 22 Mei 2018, telah nyata Tergugat II menjual obyek sengketa beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Penggugat. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut yang masih tertulis atas nama M. YUNAN kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memenuhi syarat terang suatu jual beli tanah harus dilakukan oleh atau dihadapan Pejabat umum/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan 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". Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis berpendapat gugatan Penggugat cukup beralasan hukum. Karena benar pada tahun 2002 telah terjadi jual beli objek sengketa antara M. Yunan dan Tergugat I, lalu pada tanggal 17 November 2017 telah terjadi jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II, dan pada tanggal 22 Mei 2018 telah terjadi jual beli objek sengketa antara Tergugat II dan Penggugat. Sebagaimana ketentuan Hukum Pertanahan Nasional, bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dari penjual untuk waktu yang selama-lamanya. Seketika terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual, sehingga jual beli tanah tersebut dipandang telah sah menurut hukum. Pengugat dalam hal ini dapat dinyatakan sah sebagai pemilik atas tanah yang dimaksud menurut hukum. Oleh karenanya apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya Nomor 3 dan 4 sudah sepatutnya untuk dikabulkan.

Halaman 12 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum Penggugat Nomor 2 yang memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka terlebih dahulu perlu dikemukakan tentang pengertian perbuatan melawan hukum.

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 : Adanya perbuatan melawan hukum, Adanya Kerugian, Adanya Kesalahan dan Adanya Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.

Menimbang, bahwa mengenai adanya perbuatan melawan hukum, menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I 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. Akan 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 lingkup pokok masalah perkara ini, untuk menentukan apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat, selain memperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, juga

Halaman 13 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli. Apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA 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 UUPA menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Mengacu kepada kedua ketentuan Pasal tersebut 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, berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi, yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual tidak melakukan balik nama terhadap dokumen kepemilikan objek sengketa. Adapun Sertipikat Hak Milik Nomor 318 An. M. Yunan yang telah diserahkan Tergugat II kepada Penggugat masih atas nama M. Yunan selaku pemilik asal, yang sudah meninggal dan tidak memiliki keturunan/ahli waris (vide bukti P-3, P-4, dan P-6), oleh karena jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut belum didaftarkan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan

Halaman 14 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/PN Mrh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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". Dengan demikian ketidak hadirannya Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat akta jual beli di depan PPAT tersebut menyebabkan hak daripada Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Yaitu Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak miliknya terhadap tanah yang bersangkutan demi mendapatkan kepastian hukum.

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi diri Penggugat. Dengan demikian, Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, terhadap Petitum Penggugat Nomor 2 tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 318 masih atas nama M. Yunan yang sudah meninggal dunia tanpa meninggalkan ahli waris/keturunan, sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah, maka untuk menjamin kepastian hukum, terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 318 yang masih atas nama M. Yunan tersebut, sebagaimana ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", Majelis menilai cukup alasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk mengabulkan Petitum gugatan Penggugat nomor 5 (lima).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan terhadap petitum di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya.

Halaman 15 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/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

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, RBG, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan proses balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;
4. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah seluas 202 m² (dua ratus dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Handil Bakti, Kec. Alalak, Kab. Barito Kuala, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No. 318 adalah milik Penggugat ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 318 An. M. Yunan, menjadi An. Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.625.000,- (dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan pada hari Rabu, tanggal 3 Oktober 2018 oleh kami, DAMAR KUSUMA WARDANA, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, PETRUS NICO KRISTIAN, S.H., dan MUHAMMAD IKHSAN RIYADI F, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan dibacakan pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh DAMAR KUSUMA WARDANA, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, ZAINUL HAKIM ZAINUDDIN, S.H.,M.H., dan MUHAMMAD IKHSAN RIYADI F, S.H.,M.H. selaku Hakim Anggota, dibantu oleh MALTER E. SIRAIT, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Marabahan serta dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 16 dari 17, Putusan Perdata No. 9/Pdt.G./2018/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

ZAINUL HAKIM ZAINUDDIN, S.H., M.H. DAMAR KUSUMA WRDANA, S.H., M.H.

MUHAMMAD IKHSAN RIYADI F., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

MALTER S. SIRAIT, S.H.

Perincian Biaya :

| | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya ATK | : Rp. 50.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. 1.261.000,- |
| 4. PNBP Panggilan Pertama | : Rp. 20.000,- |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.250.000,- |
| 6. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 7. Leges | : Rp. 3.000,- |
| 8. Redaksi | : Rp. 5.000,- |

Jumlah

Rp. 2.625.000,-

(dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah)

Disclaimer

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

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