



**PUTUSAN**  
**Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pal**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yohannes Ambatoding, S.E., M.M.**, bertempat tinggal di Dusun II, Desa Ampira, Kecamatan Palolo, Kabupaten Sigibiomaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahim Atjo, S.H., dan Isman, S.H., advokat beralamat di Jalan Suprpto Lorong Nangka 8E Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu dibawah Nomor 53/SK/2024/PN Palu tanggal 22 Januari 2024 dan Surat Kuasa Subsitusi tanggal 23 Juni 2024 kepada Faizal Huzain, S.H., advokat beralamat di Jalan Soeprpto Lorong Nangka Nomor 8 E Kota Palu, sebagai **Penggugat**;

I a w a n :

1. **Dantes Simbolon**, bertempat tinggal di Jalan Balai Kota Timur Nomor 27, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, sebagai **Tergugat**;
2. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria Tata Ruang Kota Palu**, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 110, Lolu Selatan, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tri Hastuti, S.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa/Aparatur Sipil Negara dan kawan memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Palu berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 8/SKU-72.71.MP.02.01/II/2024 tanggal 26 Februari 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu tanggal 6 Maret 2024, Nomor 139/SK/2024/PN Pal, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 1 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



## TENTANG DUDUK PERKARA

4). Bahwa dalam proses jual beli objek tanah tersebut Tergugat menjual objek sengketa kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp500.000.00 - (lima ratus ribu rupiah) yang mana dalam proses jual beli terhadap objek tanah milik dari Tergugat tersebut dibayar secara tunai oleh Penggugat;

Hal. 2 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



- 5). Bahwa oleh karena dalam proses jual beli terhadap objek tanah milik dari Tergugat telah di bayar lunas oleh Penggugat, maka Tergugat menyerahkan alas hak atas tanah tersebut berupa sebuah Sertipikat hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanahmodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (Enam Ratus Lima Meter Persegi) kepada Penggugat;
- 6). Bahwa dalam proses jual beli atas objek tanah milik dari Tergugat tersebut tergugat bersedia untuk megupayakan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) yang awalnya atas nama Tergugat akan menjadi atas nama Penggugat selaku pemegang hak milik yang baru;
- 7). Bahwa kurang lebih dua tahun setelah selesai jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek tanah tersebut, pada bulan Nopember 1989 Penggugat mendatangi Tergugat di kediamannya dengan maksud untuk mempertanyakan proses balik nama terhadap objek tanah tersebut, namun Tergugat hanya berjanji akan akan mendatangi rumah Penggugat satu minggu berikutnya untuk bersama-sama untuk melakukan proses balik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (Enam Ratus Lima Meter Persegi) yang telah di beli oleh Penggugat dari Tergugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu;
- 8). Bahwa setelah menunggu dua minggu lamanya Tergugat kembali mendatangi kediaman Tergugat dengan maksud untuk melakukan proses balik nama terhadap sertipikat Tersebut namun Penggugat tidak dapat bertemu oleh karena Tergugat sedang tidak berada di rumah, hal tersebut telah berkali kali di lakukan oleh Penggugat namun Tergugat beralasan masih sementara sibuk dengan pekerjaannya, sehingga proses balik nama atas objek tanah sebagaimana di maksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tana modindi Surat Ukur

Hal. 3 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (Enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi tidak terlaksana sampai dengan saat ini;

- 9). Bahwa guna untuk penegasan terhadap hak kepemilikan atas objek tanah yang telah di beli Penggugat dari Tergugat, Penggugat telah berkali kali mendatangi pihak Tergugat untuk melakukan proses balik nama terhadap objek tanah tersebut, namun Tergugat kembali berjanji akan melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanahmodindi, Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (Enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi nama Penggugat;
- 10). Bahwa sejak dalam penguasaan Penggugat sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 2024 (dalam kurun waktu 38 Tahun) Penggugat tidak pernah menerima keberatan atas penguasaan Penggugat diatas tanah tersebut dari pihak lain;
- 11). Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang selalu menjanjikan untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanahmodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi nama Penggugat yang belum terlaksana, maka atas inisiatif Penggugat, Penggugat mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanahmodindi, Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi), namun permohonan tersebut di tolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dengan alasan Penggugat harus bersama sama dengan Tergugat untuk dapat melakukan proses balik nama tersebut;
- 12). Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat yang tidak menindaklanjuti proses balik nama terhadap objek tanah yang telah di beli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut, maka dengan terang dan jelas bahwa perbuatan Tergugat sangatlah merugikan bagi diri Penggugat, yang mana terhadap status kepemilikan atas objek tanah tersebut belum mendapatkan kejelasan secara hukum;

Hal. 4 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**

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



- 13). Bahwa jelas perbuatan dari Tergugat yang sampai dengan saat ini, dalam kurun waktu selama 38 Tahun yang hanya menjanjikan dan tidak melaksanakan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanahmodindi, Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi nama Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- 14). Bahwa ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah sebagai Turut Tergugat, agar Turut Tergugat mematuhi putusan untuk dapat melaksanakan proses pembuatan Sertipikat hak milik menjadi nama Penggugat sampai Gugatan ini mempunyai putusan tetap;
- 15). Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil maupun immateril pada Penggugat, sehingga sangat wajar Penggugat menuntut tanggung jawab Tergugat, jika dihitung kerugian yang Penggugat alami maka kerugian tersebut tercatat sebagai berikut:
- a. Kerugian immateril Tidak terselesaikannya proses balik nama/pembuatan Sertipikat Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi atas nama Penggugat oleh akibat perbuatan Tergugat sehingga tertutupnya akses Penggugat untuk mengambil manfaat dari Sertipikat tersebut, maka Penggugat taksir sebesar Rp300.000.000,00. (tiga ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian materil yang nyata ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), totalnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- 16). Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara patuh oleh Tergugat, maka juga memohon Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim;

Hal. 5 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



- 17). Bahwa karena perbuatan dari Tergugat tersebut diatas telah sangat merugikan Penggugat, maka patut menurut hukum bila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;
- 18). Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Donggala Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa jual beli atas objek tanah yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah sebagaimana termuat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Sam Ali;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Djati Tarigan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Frans Some;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Soleh Nasaru;Sah dan mengikat antara kedua belah pihak,;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik terhadap objek Tanah yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah sebagaimana termuat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Sam Ali;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Djati Tarigan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Frans Some;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Soleh Nasaru;

Hal. 6 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**





4. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek Tanah yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah sebagaimana termuat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi);
5. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pengurusan proses balik nama terhadap sertipikat Haki Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) yang awalnya atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik Nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 629/sidondo/tahun 1991, surat Ukur Nomor 144/1990 dengan luas 20.000 M2 yang awalnya atas nama tergugat menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota palu Provinsi Sulawesi Tengah, dengan batas sebagai berikut, :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Sam Ali;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Djati Tarigan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Frans Some;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Soleh Nasaru;
7. Menghukum turut Tergugat untuk menerima permohonan penggugat untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat Ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) yang awalnya atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat. Dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Sam Ali;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Djati Tarigan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Frans Some;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Soleh Nasaru;

Hal. 7 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat terhadap objek tanah Yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Sam Ali;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Djati Tarigan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Frans Some;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Soleh Nasaru;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil dan immateril yang diderita oleh Penggugat yang apabila ditotalkan sebesar = Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian inmateril Tidak terselesaikannya proses balik nama /pembuatan Sertipikat Nomor 175/tahun 1984/Tanamodindi, Surat ukur Nomor 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M2 (enam Ratus Lima Meter Persegi) menjadi atas nama Penggugat oleh akibat perbuatan Tergugat sehingga Tertutupnya akses penggugat untuk mengambil manfaat dari sertipikat tersebut maka Penggugat taksir sebesar Rp300.000.000,00. (tiga ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian materil yang nyata ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), totalnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.00,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat, lalai untuk memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara ini di bacakan oleh Majelis Hakim;
11. Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
12. Menyatakan bahwa putusan ini wajib/patut dijalankan terlebih dahulu (*uit voer baar bij voorad*) meskipun ada banding, kasasi maupun verzet;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 8 dari hal. 17 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pal

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, Apabila Pengadilan Negeri Palu berpendapat lain mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 Februari 2024 dan tanggal 20 Februari 2024 dan panggilan umum tanggal 3 April 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya namun dalam tahapan pembuktian sekaligus memasukan jawaban dan alat bukti surat, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini, dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat; Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa setelah membaca dan menelaah gugatan yang Penggugat ajukan, dipahami bahwa Turut Tergugat ditarik dalam perkara ini tidak lain dalam rangka mengantisipasi agar gugatan ini tidak kurang pihak dan/atau kabur;
2. Bahwa pemahaman Turut Tergugat maksud sebagaimana disebut pada angka 1 (satu) diatas, dapat dilihat dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) bagian posita gugatan angka 1 (satu) sampai halaman 5 (lima) angka 17 (tujuh belas);
3. Bahwa terhadap gugatan Penggugat, dipahami bahwa tidak terdapat hal-hal yang menysar dan/atau mengakategorikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi terhadap objek sengketa;
4. Bahwa oleh karena tidak terdapat substansi yang menysar dan/atau mengakategorikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi terhadap objek sengketa sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) diatas, maka Turut

Hal. 9 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**

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



Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan pembelaan dalam perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana kemukakan diatas, dalam hal ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menutup perkara dengan amar putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan luas kurang lebih 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akte Jual Beli tertanggal 5 Mei 1986, telah dicap pos, diberi materi yang cukup, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022, diberi tanda P-7;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan;

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

1. Hadija (dibawah sumpah);
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dengan Tergugat mengenai Sertipikat Hak Milik;

Hal. 10 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di tanah Sertipikat Hak Milik tersebut yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Sulawesi Tengah sejak tahun 1992;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some dan Barat dengan Soleh Nasaru;
- Bahwa saksi tahu yang bayar pajak tanah tersebut adalah Penggugat;
- 2. Ndora K (dibawa sumpah);
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dengan Tergugat mengenai Sertipikat Hak Milik;
  - Bahwa saksi tinggal di tanah Sertipikat Hak Milik tersebut yang terletak di Jalan Merpati Lorong II, Kelurahan Tanamodindi, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Sulawesi Tengah sejak tahun 1992;
  - Bahwa saksi tinggal di lokasi tersebut karena diajak oleh saksi Hadija;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some dan Barat dengan Soleh Nasaru;
  - Bahwa saksi tahu yang bayar pajak tanah tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu tidak keberatan selama saksi tinggal di tanah tersebut

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 175/Tanamodindi atas nama Dantes Simbolon berkedudukan di Palu Tanggal 24 April 1984, luas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1093/1984, tanggal 24 April 1984, luas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), diberi tanda TT-2;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan;

Hal. 11 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**

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



Menimbang bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa tanah Sertipikat Hak Milik 175/Tanamodindi atas nama Tergugat pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2024;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan menyatakan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat meminta disahkannya jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 atas nama Tergugat seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi) yang telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 5 Mei 1986 berdasarkan Akta Jual Beli dibawah tangan dengan harga sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena pokok gugatan mengenai disahkannya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka yang diperlu diteliti mengenai sah tidaknya *levering* hak atas tanah tersebut oleh karena jual beli tanah a quo dilakukan dibawah tangan;

Menimbang bahwa pada prakteknya masih banyak masyarakat Indonesia yang tidak memahami bahwa pentingnya setiap penjualan tanah harus dihadapan PPAT yang menjadi salah satu syarat sahnya *levering* guna untuk proses balik nama (vide Pasal 37 ayat [1] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah);

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-7 serta 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sedangkan Turut Tergugat telah mengajuak bukti TT-1 dan TT-2;

*Hal. 12 dari hal. 17 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Pal*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1/TT-1/TT-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/ Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dan Buku Tanah seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), dimana awalnya pemegang hak atas tanah a quo adalah Tergugat lalu dijual kepada Penggugat pada tanggal 5 Mei 1986 dengan harga sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa dalam persidangan Penggugat memperlihatkan asli dari bukti P-1, selanjutnya saksi-saksi Penggugat dalam keterangannya dipersidangan pada pokoknya saksi-saksi a quo tinggal di tanah tersebut tanpa gangguan pihak manapun dan Penggugat yang membayar pajak atas tanah tersebut (bukti P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7);

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat mampu memperlihatkan bukti P-1 ada aslinya, lalu dari keterangan saksi-saksi yang tinggal di objek sengketa yang menerangkan tidak ada keberatan dari pihak manapun serta Penggugat yang membayar pajak atas objek sengketa, maka Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 5 Mei 1986 dengan harga sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka harus dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/ Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan batas-batas Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some dan Barat dengan Soleh Nasaru seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat a quo dinyatakan sah dinyatakan sah sebagaimana dalam petitum angka 2, maka Penggugat dikwalifikasikan sebagai pembeli beriktikad baik dan sebagai pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/ Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan batas-batas Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some

Hal. 13 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**

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



dan Barat dengan Soleh Nasaru seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), dengan demikian petitum angka 3 dan 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/ Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan batas-batas Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some dan Barat dengan Soleh Nasaru seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi), maka Penggugat mempunyai untuk melakukan balik nama (*akta van transport*) dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, maka diperintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses tersebut dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 berlaku sebagian karena tercatat luas 20.000 M<sup>2</sup> bukan luas 605 M<sup>2</sup>, petitum angka 11 berlaku sebagian hanya kepada Turut Tergugat serta petitum angka 7 dan 8 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terkait dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena tidak memproses balik nama atas jual beli tanah a quo ditolak, oleh karena saksi-saksi memberikan keterangan dalam persidangan tidak satupun yang menerangkan akan dalil-dalil tersebut (syarat materil saksi—Pasal 308 ayat [2] Rbg), maka tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum pokok tentang perbuatan melawan hukum ditolak, maka segala petitum asseoir dari dari petitum pokok tersebut, yaitu petitum angka 9 dan 10 harus pula ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA Nomor 13 Tahun 1964, SEMA Nomor 5 Tahun 1969, SEMA Nomor 3 Tahun 1971, SEMA Nomor 6 Tahun 1975, SEMA Nomor 3 Tahun 1978, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 pada pokoknya menyatakan penjatuhan putusan serta merta tersebut adalah bersifat diskresioner bukan imperatif. SEMA tersebut

Hal. 14 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**





juga menegaskan agar para Hakim tidak menjatuhkan putusan yang demikian meskipun syarat-syarat dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg telah terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 12 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 13 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 37 ayat [1] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran, Pasal 308 ayat (2) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 175/1984/Tanamodindi Surat Ukur 1093/1984 dengan batas-batas Utara dengan Sam Ali, Timur dengan Djati Tarigan, Selatan dengan Frans Some dan Barat dengan Soleh Nasaru seluas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi) dengan harga Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat
3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 175, Desa Tanomadindi, surat ukur 1093 tahun 1984, luas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi) tertanggal 24 April 1986 semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 175, Desa Tanomadindi, surat ukur 1093 tahun 1984, luas 605 M<sup>2</sup> (enam ratus lima meter persegi) tertanggal 24 April

Hal. 15 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1986 semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat serta menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas peralihan tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.461.000,- (dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);
  6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024, oleh kami, Imanuel C. R Danes, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sugiyanto, S.H. M.H., dan Saiful Brow, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Yenny, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat ataupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sugiyanto, S.H., M.H.

Immanuel C. R Danes, S.H.

Saiful Brow, S.H.

Panitera Pengganti,

Yenny, S.H.

## Perincian biaya:

Biaya pendaftaran	Rp30.000,-
ATK	Rp75.000,-
PNBP	Rp40.000,-
Biaya panggilan	Rp286.000,-

Hal. 16 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**



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

Materai Rp10.000,-  
Redaksi Rp10.000,-  
Pemeriksaan setempat Rp2.000.000,-+  
Jumlah Rp2.461.000,-  
(dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

Hal. 17 dari hal. 17 Putusan Nomor **21/Pdt.G/2024/PN Pal**