



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dalijah, beralamat di Desa Tajau Mulya RT/ RW 006/ 002, Desa Tajau Mulya, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. Ridha Febriyani, S.H., M.H., M.Kn dan Muhammad Hanif Akbari, S.H**, Legal Consultants pada Law Firm HAS & PARTNERS yang berkantor di Jalan A Yani Km 6. Komp Bunyamin Permai II Ray I No.4.a. Banjarmasin Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 4 Januari 2024 nomor 3/Leg/SK/2024/PN Pli sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Kasmijan Bin Lasiran**, dahulu bertempat tinggal di Desa Tajau Mulya, Rukun Tetangga 010 Rukun Warga 003, Desa Tajau Mulya, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

2. **Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tanah Laut**, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagau, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rian Zakaria, S.H.** dan kawan-kawan, email pertanahan.tanahlaut@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 6 Februari 2024 nomor 19/Leg/SK/2024/PN Pli, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal 1 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tertanggal 21 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelabuhan pada tanggal 4 Januari 2024 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 25 Mei 1997 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah perladangan yang terletak pada Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp3.750.000.00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) di Jalan Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan;
2. Berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 500/64/Tapem Pemerintah Kabupaten Tanah Laut Kecamatan Batu Ampar menerangkan bahwa telah terjadi pemekaran wilayah Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong menjadi Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan (vide Bukti P-1)
3. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah perladangan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 499 Tahun 1979, surat ukur nomor : 73/1979 seluas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemilik KASMIJAN BIN LASIRAN, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan

yang diterbitkan oleh Direktorat Agraria Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan (vide Bukti P-2).

Hal 2 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 25 Mei 1997 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 3.750.000.- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima (vide Bukti P-3), Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor: 73/1979 seluas 17.500 M2 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Meter Persegi) (vide Bukti P-2) aslinya kepada Penggugat (vide Bukti P-3) ;

5. Bahwa telah terjadi pemekaran wilayah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1995 tentang pembentukan 8 (delapan) Kecamatan Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II pada tanggal 23 Agustus 1995 dan dijelaskan dengan Surat Keterangan Nomor: 500/64/Tapem Pemerintah Kabupaten Tanah Laut Kecamatan Batu Ampar menerangkan bahwa Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong menjadi Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut yang mana sebidang tanah objek perkara ini alas hak sertipikat hak milik nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor : 73/1979 yang sekarang terletak di Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor: 73/1979 seluas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) (vide Bukti P-2) dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan

6. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp 3.750.000.- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) (vide Bukti P-3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor : 73/1979 atas nama KASMIJAN BIN LASIRAN (Tergugat) (vide Bukti P-2), Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari KASMIJAN BIN LASIRAN (Tergugat), ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah

Hal 3 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



penyerahan uang dan surat tanah (Sertifikat Hak Milik) tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahannya (vide Bukti P-5 dan P-6) ;

7. Bahwa Penggugat terus berusaha mencari keberadaan Tergugat, sementara itu Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut tetap memelihara dan menjaga serta menguasai tanah tersebut dengan baik hingga kini dan selama itu pula tidak ada masalah atau sengketa dengan pihak manapun ;

8. Bahwa secara fakta di lapangan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah Sebidang tanah tersebut karena dalam penguasaan Penggugat. Walaupun demikian, Penggugat tetap merasa tidak tenang karena status tanah tersebut Secara hukum belum beralih atas nama Penggugat sendiri. Hal ini sangat penting bagi perlindungan dan kepastian Penggugat dan ahli waris Penggugat dan atau pihak III (ketiga) dikemudian hari;

9. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya sebagaimana posita point 6 tersebut, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah tersebut, dan tindakan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;

10. Bahwa oleh karena itu, tidak ada upaya dan cara lain lagi untuk menyelesaikan masalah tersebut selain mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pelaihari, demi memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut, Maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milk Nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor: 73/1979 seluas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) tersebut ke atas nama Penggugat ;

Hal 4 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Objek Perkara dengan alas hak sertifikat nomor 499 Tahun 1979, surat ukur nomor : 73/1979 seluas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemilik KASMIJAN BIN LASIRAN yang beralamat di Jalan Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Objek Perkara dengan alas hak sertifikat nomor 499 surat ukur nomor : 73/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama KASMIJAN BIN LASIRAN yang beralamat di Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah objek perkara dengan alas hak sertifikat hak milik nomor 499 surat ukur nomor : 73/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama KASMIJAN BIN LASIRAN;

Hal 5 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas sertifikat hak milik nomor 499 Tahun 1979 surat ukur nomor : 73/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang masih tertulis atas nama KASMIJAN BIN LASIRAN menjadi atas nama DALIJAH (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini ;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut sesuai dengan Poin B nomor 5 Bab III Lampiran SK KMA Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tertanggal 20 Desember 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, melalui panggilan umum dengan cara mengumumkannya melalui papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari, papan pengumuman Kantor Pemerintah Kabupaten Tanah Laut, dan Harian Mata Banua yang terbit pada hari Senin tanggal 9 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Turut Tergugat melalui prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sofyan Deny Saputro, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Pelaihari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil Mediasi tertanggal 22 Mei 2023, diketahui bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) huruf a angka 2 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak hadir meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut;

Hal 6 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban dengan permohonan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat;
3. Membebankan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan dari Camat Batu Ampar, nomor 500/64/Tapem tanggal 5 Desember 2023, perihal pemekaran wilayah desa yaitu Desa Tajau Mulya yang dahulu masuk Kecamatan Jorong sekarang masuk wilayah Kecamatan Batu Ampar, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 499 Desa Tajau Pecah, atas nama pemegang hak KASMIJAN Bin LASIRAN, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi jual beli tanah antara DALIJAH dengan KASMIJAN pada tanggal 25 Mei 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, selanjutnya pada bukti surat diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Ketua RT 010 perihal bahwa KASMIJAN tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib nomor 400.10.2.2/407/SKG/TM/XI/2023 tanggal 29 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Hal 7 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DALIJAH dengan Nomor Induk Kependudukan 6301095002550002 tanggal 30 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6301090207120177 tanggal 2 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-8.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Imam Mujari:

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Lokasi tanah berada di RT.10 Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yakni Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 499;
- Bahwa Harga tanah tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah);
- Bahwa Saksi melihat saat terjadi transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Lokasi transaksi jual beli dilakukan di rumah Penggugat (DALIJAH);
- Bahwa setelah transaksi jual beli, pihak Tergugat menyerahkan Sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Pihak Tergugat ada janji untuk balik nama atas Sertifikat tersebut, namun sampai sekarang tidak ada kabarnya;
- Bahwa Tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat;
- Bahwa ada pemekaran wilayah di daerah tersebut, dahulu wilayah tersebut masuk dalam Kecamatan Jorong, namun sekarang masuk wilayah Kecamatan Batu Ampar;
- Bahwa Penggugat membeli tanah pada tahun 1997;
- Bahwa tidak ada bidang tanah lain diatas tanah tersebut;

Hal 8 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat setelah membeli tanah, Penggugat menanam Jagung diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui ada jalan di tengah-tengah tanah tersebut, tanah tersebut dibeli oleh pabrik untuk dibuat jalan menuju pabrik;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan pada tahun 1980;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut pembagian transmigrasi pada tahun 1976, yang dibeli oleh Tergugat (KASMIJAN) dengan harga Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah);

2. Saksi Chaeru Mugito

- o Bahwa Saksi mengetahui mengenai pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Lokasi tanah tersebut berada di RT 10 Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut;
- Bahwa Saksi pernah Saksi melihat Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yakni Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 499;
- Bahwa harga tanah tersebut dijual oleh Tergugat dengan harga sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah);
- Bahwa Saksi melihat saat terjadi transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa lokasi transaksi jual beli dilakukan di rumah Penggugat (DALIJAH);
- Bahwa setelah transaksi jual beli, pihak Tergugat menyerahkan Sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa pihak Tergugat ada janji untuk balik nama atas Sertifikat tersebut, namun sampai sekarang tidak ada kabarnya;
- Bahwa tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut, hanya Penggugat saja yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa ada pemekaran wilayah di daerah tersebut, dahulu masuk dalam Kecamatan Jorong, namun sekarang masuk wilayah Kecamatan Batu Ampar;
- Bahwa Penggugat membeli tanah pada tahun 1997;
- Bahwa tidak ada bidang tanah lain diatas tanah tersebut;

Hal 9 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat setelah membeli tanah, Penggugat menanam Jagung diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui ada jalan di tengah-tengah tanah tersebut bahwa tanah tersebut dibeli oleh pabrik untuk dibuat jalan menuju pabrik;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik diterbitkan pada tahun 1980;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut pembagian transmigrasi pada tahun 1976, yang dibeli oleh Tergugat (KASMIJAN) dengan harga Rp.750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah);

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 499 atas nama pemegang hak KASMIJAN Bin LASIRAN, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-1;
2. Fotokopi Peta Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 6 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.T-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 6 Maret 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan 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 pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat

Hal 10 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 17.500 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus) Meter Persegi atas nama Kasmijan Bin Lasiran yang beralamat di Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;

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

- Bahwa dahulu Objek Perkara merupakan milik Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar terdapat janji dari Tergugat

Hal 11 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 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 masing-masing Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPdata, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.T-1 sampai dengan T.T-2 yang telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 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

Hal 12 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nominal yang dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 6 Maret 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat yaitu bukti P-1 berupa fotokopi Surat Keterangan Nomor: 500/64/Tapem tanggal 5 Desember 2023, bukti P-2 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran, bukti P-3 berupa fotokopi kwitansi jual beli tanah antara DALIJAH dengan KASMIJAN pada tanggal 25 Mei 1997, bukti P-4 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, bukti P-5 berupa fotokopi Surat Keterangan dari Ketua RT 010 perihal bahwa KASMIJAN tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, bukti P-6 berupa fotokopi Surat Keterangan Ghoib nomor 400.10.2.2/407/SKG/TM/XI/2023 tanggal 29 November 2023, bukti P-7 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DALIJAH dengan Nomor Induk Kependudukan 6301095002550002 tanggal 30 Januari 2013, bukti P-8 berupa fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6301090207120177 tanggal 2 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-8, bukti T.T-1 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 499 atas nama pemegang hak KASMIJAN Bin LASIRAN, bukti T.T-2 berupa fotokopi Peta Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 6 Maret 2024, keterangan Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, maka diperoleh fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa dahulu Objek Perkara merupakan milik Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran;
- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 13 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli Objek Perkara tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa kemudian setelah penyerahan uang pembelian dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 tanggal 25 Mei 1997, Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;
- Bahwa Objek Perkara sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah di Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa setelah terjadi pemekaran wilayah tersebut Objek Perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran, beralamat di Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 17.500 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus) Meter Persegi, dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan

Hal 14 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari total luas 17.500 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus) Meter Persegi Objek Perkara tersebut telah terbagi dengan adanya jalan, yaitu dengan rincian sebagai berikut:

1. Seluas 4 (empat) Meter x 87,5 (delapan puluh tujuh koma lima) Meter dihibahkan untuk jalan, namun masih termasuk dalam sertifikat,
2. Seluas 8 (delapan) Meter x 87,5 (delapan puluh tujuh koma lima) Meter telah mendapat ganti rugi dari PT. Batu Gunung Mulia Putra Argo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: *"la wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya"*, maka digariskan ketentuan bahwa Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum Pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

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

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

Hal 15 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

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

- Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
- Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-2 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran, bukti P-3 berupa kwitansi jual beli tanah antara DALIJAH dengan KASMIJAN pada tanggal 25 Mei 1997, serta keterangan Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, telah terbukti bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya

Hal 16 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Tergugat merupakan pemilik dari Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran dengan demikian Tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas Objek Perkara dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan setelah tanggal jual beli yaitu 25 Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ..."*, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

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

Hal 17 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitem Keempat Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka haruslah berpedoman pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa, *"tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"* dan kemudian Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah menentukan bentuk-bentuk perikatan yaitu, memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah menentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito, bahwa pada saat jual beli atas Objek Perkara, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir karena persetujuan agar Tergugat membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas

Hal 18 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat telah memenuhi syarat ketiga dan keempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dan oleh karena Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut sedangkan Penggugat dan Tergugat juga adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan, maka janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dengan demikian terhadap janji tersebut berlaku ketentuan *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah tanggal jual beli yaitu 25 Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan, sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kelima, Petitum Keenam, dan Petitum Ketujuh Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Hal 19 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan dari Camat Batu Ampar, nomor 500/64/Tapem tanggal 5 Desember 2023, serta keterangan Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, Majelis Hakim mendapatkan kesimpulan bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah Jalan Jalur IV, Desa Tajau

Hal 20 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, maka berdasarkan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat sebagai pemegang hak Objek Perkara wajib mendaftarkan perubahan data fisik berupa alamat Objek Perkara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti TT-2 berupa Peta Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 6 Maret 2024, keterangan Saksi Imam Mujari dan Saksi Chaeru Mugito, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, Majelis Hakim mendapatkan kesimpulan bahwa Objek Perkara tersebut beralamat di Jalan Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran dengan luas semula adalah 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus) meter persegi, dan batas-batas adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Muhamat Maryono
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Markosan
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Parta Utama
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan

telah berkurang dikarenakan terpakai untuk jalan dengan rincian sebagai berikut:

1. Seluas 4 (empat) Meter x 87,5 (delapan puluh tujuh koma lima) Meter dihibahkan untuk jalan, namun masih termasuk dalam sertifikat,
2. Seluas 8 (delapan) Meter x 87,5 (delapan puluh tujuh koma lima) Meter telah mendapat ganti rugi dari PT. Batu Gunung Mulia Putra Argo;

sehingga terjadi perbedaan terhadap fisik bidang tanah pada saat dilakukan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan pada saat gugatan ini diajukan sehingga Objek Perkara dimaksud dalam amar Putusan adalah sepanjang tidak bertentangan dengan hasil pemeriksaan setempat dalam perkara a quo, berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atas permintaan Penggugat sebagai pemegang hak Objek Perkara, Kantor

Hal 21 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat melakukan pemisahan terhadap sebagian Objek Perkara yang telah dipergunakan menjadi jalan tersebut;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa dalam Petitum Pertama gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, ternyata semua petitum Gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya terhadap Petitum Pertama Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Hal 22 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus) Meter Persegi yang dahulu terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Jalan Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Muhamat Maryono
- Batas Timur : Markosan
- Batas Selatan : Parta Utama
- Batas Barat : Jalan

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 17.500 (tujuh belas ribu lima ratus) Meter Persegi yang dahulu terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Jalan Jalur IV, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Muhamat Maryono
- Batas Timur : Markosan
- Batas Selatan : Parta Utama
- Batas Barat : Jalan

Hal 23 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran;
6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 499 atas nama Kasmijan Bin Lasiran (Tergugat) menjadi atas nama Dalijah (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sampai hari ini sejumlah Rp3.078.000,00 (tiga juta tujuh puluh delapan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024, oleh kami, Raysha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rinaldy Adipratama, S.H., M.H. dan Agung Yuli Nugroho, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 1 April

2024, dengan dihadiri oleh Aryo Susanto, S.H., dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

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

Hakim Ketua,

Raysha, S.H.

Hal 24 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



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

Agung Yuli Nugroho, S.H.

Panitera Pengganti,

Aryo Susanto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. ATK	Rp50.000,00
3. Panggilan	Rp1.514.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp40.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.400.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00
7. Kirim Surat	Rp14.000,00
8. Redaksi	Rp10.000,00
9. Materai	Rp10.000,00
Jumlah	<u>Rp3.078.000,00</u>
Rp3.078.000,00 (tiga juta tujuh puluh delapan ribu Rupiah)	

Hal 25 dari 25 hal Putusan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Pli