



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 119/Pdt.G/2015/PN.Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

-----Pengadilan Negeri Marabahan yang mengadili Perkara Perdata Gugatan dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

**HERI SANTOSO**, Pekerjaan Petani, Alamat di Desa Sumber Rahayu, Kecamatan Wanaraya, Kabupaten Barito Kuala, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

### M E L A W A N

**MUHARTO Bin DIPASANTIKA**, dahulu pekerjaannya Petani, dahulunya beralamat di Desa Dwipasari Kecamatan Wanaraya Kabupaten Barito Kuala dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

-----Pengadilan Negeri Tersebut;-----

-----Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

-----Setelah memperhatikan bukti surat dan mendengarkan keterangan Saksi yang diajukan Penggugat di persidangan;-----

### TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 31 Juli 2015 dalam Register Nomor **119/Pdt.G/2015/PN.Mrh.** telah mengajukan gugatan sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada tahun 2006, Tergugat ada menjual sebidang tanah kepunyaannya sendiri kepada Penggugat yang terletak di Desa Bambang, kecamatan Belawang, kabupaten Barito Kuala ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa harga yang disepakati waktu itu adalah sebesar Rp. 1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah) yang dibayar lunas oleh Penggugat dan dibuatkan tanda terima pembayaran atas sebidang tanah tersebut oleh Tergugat vide kwitansi ;-----
3. Bahwa setelah Tergugat menerima pembayaran harga tanah dari Penggugat, Tergugat selanjutnya menyerahkan sebuah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1110, Gambar Situasi Nomor 2126/1980, luas 10.000 M2 atas nama Tergugat kepada Penggugat;-----
4. Bahwa sejak akad jual beli tanah tersebut, Penggugat sampai sekarang memiliki tanah tersebut ;-----
5. Bahwa SHM Nomor 1110 tersebut masih atas nama Tergugat sedangkan Tergugat sendiri sudah tidak ada lagi ditempat tinggal dan entah dimana tempat tinggalnya sekarang ;-----
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat namun tidak diketahui juga tempat tinggalnya hingga kurang lebih 9 tahun Penggugat terus mencari namun tidak bertemu juga ;-----
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka Penggugat kesulitan untuk mengurus proses balik nama SHM Nomor 1110 tersebut;-----
8. Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menyelesaikan proses jual beli tanah SHM Nomor 1110 secara tuntas;-----
9. Bahwa satu-satunya jalan bagi Penggugat yang dapat dilakukan untuk mengurus proses jual beli dan balik nama SHM Nomor 1110 adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Marabahan;-----

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

### 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

2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala ;-----

3. Menyatakan sah sebidang tanah yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala seluas 10.000 M2 adalah hak milik/ kepunyaan Penggugat ;-----

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;-----

5. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama SHM Nomor 1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA kepada HERI SANTOSO di Kantor Badan Pertanahan setempat ;-----

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----

-----Atau memberikan Putusan lain yang patut dan adil menurut hukum;-----

-----Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, walaupun telah dipanggil pada tanggal 19 Agustus 2015 dan tanggal 16 September 2015;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan, maka proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :-----

1. Sertifikat Hak Milik No.1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barito Kuala, diberi tanda P-1;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kwitansi pembayaran lahan perkebunan seluas 1 (satu) hektar tertanggal 13 Juli 2006 yang ditandatangani oleh Tergugat, diberi tanda P-2;-----
3. Surat Keterangan Kartu Tanda Penduduk Sementara Nomor 019/SR/WR/BTL atas nama KWINDI HERI SANTOSO, diberi tanda P-3;-----
4. Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga KWINDI HERI SANTOSO, diberi tanda P-4;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-4 berupa fotocopy telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya serta dilegalisir sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga terhadap bukti surat tersebut dianggap sebagai bukti surat yang sah;-----

-----Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang pada pokoknya dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :-----

**Saksi HERMANA;**-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;-----
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2006;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui langsung jual beli tanah tersebut, Saksi hanya diberitahu oleh Penggugat kalau Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah);-----
- Bahwa menurut keterangan Penggugat, Penggugat sudah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat dan Tergugat juga sudah menyerahkan tanah tersebut beserta sertifikatnya kepada Penggugat;-----
- Bahwa menurut keterangan Penggugat, Penggugat dan Tergugat memang hanya menyepakati jual beli tanah tersebut seperti itu dimana Penggugat membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat sedangkan Tergugat menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat dan membuatkan kwitansi tanda terima pembayaran dari Penggugat;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat memang benar memiliki tanah yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala yang diberikan oleh Pemerintah dari Program Transmigrasi yang kemudian dijual kepada Penggugat;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pada saat Tergugat memperoleh tanah tersebut dari Pemerintah Tergugat sudah memiliki istri;-----
- Bahwa pada tahun 2010 Tergugat beserta keluarganya pindah ke Jawa dan hingga kini tidak diketahui lagi keberadaannya;-----
- Bahwa Penggugat sendiri yang menguasai dan menggarap tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari Tergugat pada tahun 2006 sampai dengan sekarang dan sepengetahuan saksi tidak pernah ada orang lain yang mengklaim atau mengganggu penguasaan tanah Penggugat atas tanah tersebut;-----

## Tanggapan Penggugat;-----

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;-----

-----Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;-----

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu sepanjang berkaitan dengan perkara ini yang tercatat di dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

## **TENTANG HUKUMNYA**

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;-----

-----Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, telah dilakukan pemanggilan kepada Tergugat dengan Relas Panggilan tanggal 19 Agustus 2015 dan tanggal 16 September 2015 akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan dan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;--

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

-----Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini adalah dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek);-----

-----Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini diputus tanpa kehadiran Tergugat akan tetapi Majelis Hakim karena ex officio perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;--

-----Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan memiliki tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat) yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat, namun oleh karena Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat hak milik tanah tersebut yang masih atas nama Tergugat. Sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat) disebut juga dengan tanah obyek sengketa;-----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 dan satu (satu) orang Saksi yang bernama **HERMANA**;-----

-----Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah);-----

-----Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPdt menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan. dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;-----

-----Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli obyek perkara) merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensuil (pasal 1458 KUHPdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, yang dihubungkan dengan keseluruhan bukti dari Penggugat maka dapat diperoleh suatu fakta bahwa benar pada tahun 2006, telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah obyek sengketa dan sebagaimana telah disepakati didalam jual beli tersebut, Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah obyek sengketa secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) (**vide bukti P-2**), dan begitu juga Tergugat selaku penjual telah pula menyerahkan tanah obyek sengketa beserta sertifikatnya kepada Penggugat (**vide bukti P-1**);-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas tanah obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (Tergugat), dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan (Penggugat), sehingga terhadap jual beli tersebut dapat dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat bagi para pihak. Oleh karena itulah Petitum Penggugat Nomor 2, beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa demikian juga terhadap Petitum Penggugat Nomor 3 yang memohon agar Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas tanah obyek sengketa telah sah menurut hukum dan sebagaimana juga diperkuat oleh keterangan Saksi HERMANA yang pada pokoknya menerangkan sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2006 sampai dengan sekarang, Penggugat sendiri yang menguasai dan menggarap tanah tersebut dan tidak pernah ada orang lain yang mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas tanah tersebut maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, sehingga terhadap Petitum ini beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata 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

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 tersebut maka telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, maka untuk menentukan apakah tindakan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Penggugat selaku pembeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) dalam hubungannya dengan Tergugat selaku penjual atau pemilik asal tanah tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa di dalam jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat atas tanah obyek sengketa, Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas harga tanah obyek sengketa secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) (**vide bukti P-2**), dan begitu juga Tergugat selaku penjual telah pula menyerahkan tanah obyek sengketa beserta sertifikatnya kepada Penggugat (**vide bukti P-1**). Namun demikian, di dalam suatu jual beli tanah kewajiban penjual tidak hanya sebatas pada menyerahkan obyek jual beli tanah maupun menerima hak berupa pembayaran harga tanah, akan tetapi kewajiban lain dari penjual adalah menyelesaikan segala hal yang terdapat didalam suatu proses jual beli terutama yang berkaitan dengan peralihan hak termasuk didalamnya proses balik nama;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, yang dihubungkan dengan keseluruhan bukti dari Penggugat maka dapat diperoleh suatu fakta bahwa terhadap sertifikat tanah obyek sengketa yang telah dikuasai Penggugat belum terjadi balik nama. Padahal untuk proses penyelesaian jual beli tanah obyek sengketa terutama yang berkaitan dengan peralihan hak termasuk didalamnya proses balik nama sertifikat tanah obyek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa dibutuhkan kehadiran Tergugat. Hal tersebut sebagaimana diisyaratkan didalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Pasal 38 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat 1 dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena itulah dengan tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat saat ini maka Tergugat dipandang telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan proses jual beli tanah obyek sengketa. Hal tersebut, tentunya merugikan diri Penggugat karena Penggugat sebagai pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama Tergugat;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses jual beli atas tanah obyek sengketa, merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sebagai penjual dan melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli. Oleh karena itulah perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan diri Penggugat. Sehingga terhadap Petitum Penggugat No. 4 patut untuk dikabulkan;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat No. 5 Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa sedangkan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka guna memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa 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" maka Putusan ini dapat dipergunakan bagi Penggugat untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat) menjadi atas nama HERI SANTOSO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dengan demikian terhadap Petitum Penggugat No.5 beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

-----Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis Mujiono, SH, MH. mengajukan disenting opinion, dengan pertimbangan sebagai berikut;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan posita hukum gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti surat dan saksi Penggugat, diketahui, bahwa sengketa dalam perkara ini berawal dari jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana Penggugat telah membayar lunas harga tanah tersebut sedangkan Tergugat telah menyerahkan secara fisik bidang tanah serta sertifikat tanah objek sengketa kepada Penggugat, termasuk kuitansi tanda terima uang dari Penggugat. Kesepakatan jual beli dengan cara demikian memang dikehendaki oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu, kemudian pada saat ini Penggugat bermaksud membalik nama sertifikat tanah objek sengketa, namun Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf b dan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak atas tanah (termasuk melalui jual beli) haruslah didaftarkan, dan pendaftaran peralihan hak tersebut hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT. -----

-----Menimbang, bahwa pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat tentang sahnya peralihan hak atas tanah (vide Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli terhadap tanah bersertifikat (yang telah terdaftar), demikian pula dalam perkara ini, tidak cukup hanya digantungkan kepada kemauan para pihak, tapi telah diatur lebih lanjut di dalam peraturan perundang-undangan.-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah bersertifikat dalam hal ini dengan cara jual beli, diawali dengan kesepakatan para pihak dan selesai setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui akta PPAT.-----

-----Menimbang, bahwa meskipun para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah bersertifikat, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan, maka jual beli tersebut sah, namun jika tidak melibatkan

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

PPAT, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual.-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat.-----

-----Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penggugat dan Tergugat ke PPAT (vide Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah).-----

-----Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat tidak dapat melakukannya, karena sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini belum selesai, karena hak atas tanah tersebut secara yuridis belum diserahkan kepada Penggugat.-----

-----Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah objek sengketa pada perkara ini, seandainya Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli, akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, jika pembeli yaitu Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan penjual yaitu Tergugat, maka dapat mengajukan gugatan wanprestasi, karena tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perikatan (vide Pasal 1243 KUHPerdota).-----

-----Menimbang, bahwa hal ini dipertegas dalam posita hukum gugatan Penggugat pada nomor 8 pada anak kalimat "karena tidak menyelesaikan proses jual beli".-----

-----Menimbang, bahwa namun dalam gugatannya Penggugat menggugat Tergugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalam posita hukum gugatan Penggugat pada nomor 8 dan petitum gugatan Penggugat pada nomor 4.-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

-----Menimbang, bahwa hal tersebut tidak tepat, sebab sengketa yang timbul dalam perkara ini berasal dari masalah perikatan, yaitu tidak dipenuhinya kewajiban penjual dalam suatu perjanjian jual beli tanah, meskipun dilakukan secara lesan.-----

-----Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang dibenarkan oleh Penggugat, bahwa tanah objek sengketa diperoleh Tergugat sebagai lahan transmigran dalam status Tergugat yang telah beristri, sehingga tanah sengketa tersebut meskipun dalam sertifikat atas nama Tergugat, namun karena diperoleh dalam masa perkawinan dengan istrinya, sehingga jika perkawinan mereka tersebut sah, maka tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Tergugat dan istrinya.-----

-----Menimbang, bahwa namun dalam perkara ini baik dalam subyek gugatan, posita hukum dan jual beli, sama sekali tidak melibatkan, mendalilkan atau menyinggung tentang istri Tergugat.-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan kepada Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara.-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan ini disampaikan sebagai alasan pengajuan disenting opinion, maka penyajiannya diuraikan singkat mungkin dengan tidak membuat secara terperinci layaknya format putusan, namun tidak mengurangi maknanya;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan oleh karena Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;-----

-----Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1487 KUHPerdara, Pasal 1488 KUHPerdara, Pasal 1489 KUHPerdara, dan Pasal 1365 KUHPerdara serta pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;-----

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;-----

#### 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

2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya

Tergugat (Verstek);-----

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat);-----

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Bambang, Kecamatan Belawang, Kabupaten Barito Kuala sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.1110 atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat);-----

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----

6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.1110 yang masih tertulis atas nama MUHARTO Bin DIPASANTIKA (Tergugat) menjadi atas nama HERI SANTOSO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;-----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 396.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);-----

-----Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan pada hari : SENIN, tanggal 23 NOVEMBER 2015 oleh kami : MUJIONO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, PETRUS NICO KRISTIAN, S.H. dan M. IKHSAN RIYADI FITRASYAH, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana telah diucapkan didepan sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 03 DESEMBER 2015 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh NOOR MAHDALINA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Marabahan dan dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat;-----

HAKIM ANGGOTA

TTD

HAKIM KETUA

TTD





MUJIONO, S.H., M.H.

PETRUS NICO KRISTIAN, S.H.

TTD

M. IKHSAN RIYADI FITRASYAH, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI

TTD

NOOR MAHDALINA, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
2. Meterai Putusan	:	Rp. 6.000,-
3. Redaksi Putusan	:	Rp. 5.000,-
4. Panggilan + PNB	:	Rp. 305.000,-
5. ATK	:	Rp. 50.000,-

J u m l a h : Rp. 396.000,-

(Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)