



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kalianda yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MASTIYATI, beralamat di Kenyayan Atas, RT 001, RW 004, Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Warsiso Buono, S.H., Heni Apriani, S.H. dan Suhendri, S.H., M.H., advokat pada Kantor Hukum "Warsiso Buono & Partners", yang beralamat di Jalan Raden Intan Nomor 03, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

NENGAH WIYA KESUMA, semula bertempat tinggal di Kenyayan Atas, RT 001, RW 004, Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, namun setidaknya-tidaknya masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KABUPATEN LAMPUNG SELATAN, berkedudukan di Jalan Indra Bangsawan Nomor 2, Way Urang, Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, dalam hal ini di wakili oleh Hotman Saragih, M.Eng.Sc., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada: Candra Cahyadi, S.ST., Winarno, S.ST., M.H., Novi Aryana, S.H., M.H., Bahrul Ruffi, S.H., Yulinda Ika Saputra, S.H., Adhistry Mariska, S.H., dan Zulian Arif Rahmawan, A.Md., selaku Pegawai sebagai Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



Lampung Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor: 362/SK-18.01.MP.01/III/2021 tanggal 25
Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut**

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 18 Maret 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1993 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama NENGAH WIYA KESUMA, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;
2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 42 tersebut, dengan cara 2 (dua) kali pembayaran oleh Penggugat;
3. Bahwa pada tanggal 14 Juni 1993 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat untuk pembayaran pertama sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), dan kemudian pada tanggal 20 Agustus 1993 untuk pembayaran kedua sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), yang masing-masing dituangkan dalam kwitansi jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi, untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat menyerahkan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 42 sebagaimana disebutkan di atas kepada Penggugat selaku Pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan jual beli

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



antara Tergugat dengan Penggugat;

4. Bahwa Penggugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama Tergugat sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Kalianda saat ini;
5. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Terugugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah tersebut dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 42 dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli, namun Penggugat tidak langsung pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat sebagaimana dalam alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 42 ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan, karena ketidaktahuan dan kelalaian oleh Penggugat dalam hal jual beli antara dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 1993 secara di bawah tangan;
6. Bahwa pada tahun 2020 Penggugat bermaksud membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 42 dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, namun di tolak/tidak bisa oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan, dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya dan Penggugat diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli sebagai dasar untuk balik nama/peralihan hak di Pengadilan Negeri Kalianda;
7. Bahwa Penggugat telah berupaya mencari Tergugat serta menanyakan kepada aparat desa setempat, ternyata benar Tergugat dahulunya bertempat tinggal di Kenyayan Atas, Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, namun sekarang ini sudah tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya yang pasti masih berada di wilayah Republik Indonesia;
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kalianda untuk diberikan hak/izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik atas tanah beserta bangunan berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama NENGAH WIYA KESUMA tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil/alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kalianda c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung berukuran seluas 202 (dua ratus dua) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama NENGAH WIYA KESUMA, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 42 atas nama NENGAH WIYA KESUMA tersebut menjadi atas nama Penggugat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Maret 2021, 29 Maret 2021 dan 1 April 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Galang

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla

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

Syafta Arsitama, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Kalianda, sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

- a. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam perkara ini;
- b. Bahwa Turut Tergugat dalam rangka pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian;
- c. Bahwa terhadap bidang tanah yang di klaim milik penggugat dan menjadi obyek sengketa perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42 yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dan belum dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada buku tanah dan masih atas nama NENGAH WIYA KESUMA;
- d. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan/Turut Tergugat dalam hal ini adalah bertindak sebagai Instansi/Lembaga yang mempunyai kewenangan untuk melayani permohonan pendaftaran dan menerbitkan Sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Bahwa apabila dikemudian hari tercapai kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara yaitu antara Penggugat dan Para Tergugat atau telah ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan/Turut Tergugat akan melaksanakan hasil kesepakatan perdamaian ataupun Putusan Pengadilan tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dari uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil putusan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai **pengesahan jual beli** atas sebidang tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAH WIYA KESUMA, beserta bangunan di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah/balik nama menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, **Turut Tergugat** telah mengajukan sangkalan pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap bidang tanah yang di klaim milik penggugat dan menjadi obyek sengketa perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42 yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dan belum dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada buku tanah dan masih atas nama Nengah Wiya Kesuma;
- b. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan/Turut Tergugat dalam hal ini adalah bertindak sebagai Instansi/Lembaga yang mempunyai kewenangan untuk melayani permohonan pendaftaran dan menerbitkan Sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla

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)



- c. Bahwa apabila dikemudian hari tercapai kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara yaitu antara Penggugat dan Para Tergugat atau telah ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan/Turut Tergugat akan melaksanakan hasil kesepakatan perdamaian ataupun Putusan Pengadilan tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal atau setidak-tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa benar terdapat sebidang tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat), beserta bangunan di atasnya, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

- b. Bahwa benar tanah obyek sengketa tersebut, telah dikuasi oleh Penggugat, dengan cara mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan memanfaatkannya untuk kegiatan sehari-hari;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, ternyata gugatan Penggugat tidak mengkategorikan gugatannya apakah sebagai gugatan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 178 HIR/189 Rbg Majelis Hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh dua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai bahwa uraian/substansi surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendirian bahwa gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan **perbuatan melawan hukum**, karena pihak Tergugat selaku pemilik tanah obyek sengketa, telah sepakat untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan telah menerima uang pembayaran dari Penggugat selaku pembeli serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) kepada Penggugat, namun hingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kalianda Tergugat belum menindaklanjuti dengan penandatanganan surat-surat di hadapan PPAT dan/atau pejabat lainnya yang berwenang dan bahkan saat ini tidak diketahui keberadaannya, sehingga perbuatan tersebut merugikan kepentingan hukum Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran tanah/balik nama menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menilai surat gugatan Penggugat dapat dijadikan sebagai dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan di antara kedua belah pihak adalah apakah jual beli sebidang tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAH WIYA KESUMA, beserta bangunan di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Turut Tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Turut Tergugat harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-6, dan menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi Dasril dan Saksi Wahono;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa Sket Hasil Pemeriksaan Setempat Nomor Perkara 11/Pdt.G/2020/Pn.Kla;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUH Perdata menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Dari ketentuan tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara *aquo* haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam rung lingkup Pasal 1889 KUH Perdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang disebutkan di bawah ini dapat memberikan bukti yang sama dengan aslinya:

- a. Salinan-salinan pertama;
- b. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah;
- c. Salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau di luar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akta asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

Hal ini sesuai juga dengan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy-fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh pihak-pihak, *judex facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, apabila dalam perkara *a quo* terdapat bukti surat yang hanya berupa fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, maka terhadap bukti-bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *aquo*, kecuali yang diakui oleh pihak lawan atau yang bersesuaian dengan alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan para pihak sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa ketentuan di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terkait dengan kepemilikan tanah antara lain sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";
- Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan, "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";
- Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)". Sedangkan dalam Pasal 31 ayat (3) ditegaskan bahwa



Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Selain itu di dalam penjelasan Pasal 31 ayat (2) juga disebutkan bahwa penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA;

- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Di dalam penjelasan pasal tersebut ditegaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka telah jelas bahwa pada dasarnya sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan selanjutnya sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus



diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. (Bandingkan dengan: Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1971, hal. 480). Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter C*). Dalam hal ini, pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya. Dengan demikian sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. (Bandingkan dengan: Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. Ke-4, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014, h al. 275);

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat telah menghadirkan alat bukti surat yaitu **Bukti P-3**, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 42/Desa Bakauheni yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 11 April 1990, yang terakhir tercatat atas nama NENGAH WIYA KESUMA, yang berdasarkan alat bukti tersebut Majelis Hakim berpendirian bahwa telah terdapat bukti yang menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;

Adalah benar milik NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat). Selanjutnya akan dipertimbangkan **apakah terdapat jual beli yang sah menurut hukum** antara NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum



Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

"Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama".

(Bandingkan dengan: Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Halaman 18)

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

1. **Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah;
2. **Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handeling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

(Bandingkan dengan: Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta: 2011, halaman 189 dan Ali Boediarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang hukum Tanah*, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, 2000, hal. 103);

Menimbang, terkait dengan syarat **terang**, di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam



uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.” Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut terdapat pula beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 539/K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971 menyatakan, “Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”;
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, “Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum”;
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi, “Membenarkan jual-beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa”;
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, dalam pertimbangannya menyatakan, “Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut” dan “suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”;
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1 976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan, “Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap



pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”;

- f. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan, “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, Penggugat telah menghadirkan alat bukti surat yaitu:

- a. **Bukti P-4**, berupa Kwitansi tanggal 14 Juni 1993, yang dari bukti tersebut diperoleh keterangan bahwa pada tanggal 14 Juni 1993 NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) telah menerima uang sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah dari MASTIYATI (Penggugat), sebagai pembayaran I (kesatu) atas tanah dan bangunan yang terletak di Bakauheni, Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Nomor 42;
- b. **Bukti P-5**, berupa Kwitansi tanggal 20 Agustus 1993, yang dari bukti tersebut diperoleh keterangan bahwa pada tanggal 20 Agustus 1993 NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) telah menerima uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah dari MASTIYATI (Penggugat), sebagai pembayaran I (kesatu) atas tanah dan bangunan yang terletak di Bakauheni, Lampung Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Buku Tanah Nomor 42;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat telah menghadirkan saksi, yaitu Saksi Darsil, Saksi Wahono, yang di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya bahwa benar sebidang tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAH WIYA KESUMA, beserta bangunan di atasnya, telah sejak lama dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah ada pihak yang mempermasalahkannya;

Menimbang, bahwa dengan adanya penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat tersebut dan dengan adanya asli sertifikat atas tanah obyek



sengketa pada diri Penggugat, maka menurut Majelis Hakim telah ada **penyerahan** tanah obyek sengketa dari tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya pembayaran atas tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat yang diikuti penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat, menurut Majelis Hakim, hal tersebut menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli telah memenuhi syarat **TUNAI**;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan berikutnya adalah apakah jual beli tersebut memenuhi syarat terang;

Menimbang, bahwa di persidangan, **tidak** terdapat bukti yang cukup yang menunjukkan bahwa jual beli tanah antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Desa atau Kepala Adat, karena yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat di dalam jual beli tanah tersebut hanya sebatas dilakukan pembayaran atas tanah dari Penggugat kepada tergugat yang diikuti dengan penyerahan tanah beserta sertifikatnya dari Tergugat kepada Penggugat, dan hal tersebut telah diketahui oleh tetangga yang bersebelahan dengan tanah tersebut serta tidak pernah ada yang memperlmasalahkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Bukti P-6**, berupa Surat Keterangan Nomor: 140/387/VII.14.04/III/2020 tanggal 15 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Sekretaris Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, diperoleh keterangan bahwa NENGAH WIYA KUSUMA (Tergugat) pernah berdomisili di Kenyayan Atas, RT 001, RW 004, Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan, akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, namun setidaknya-tidaknya masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa dengan tidak diketahui lagi keberadaan NENGAH WIYA KUSUMA (Tergugat), tentunya menimbulkan kesulitan bagi diri Penggugat untuk bersama-sama dengan Tergugat membuat perjanjian jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kepala Desa atau Kepala Adat, yang mana hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat selaku pembeli tanah, karena Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran tanah/balik nama atas tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa di dalam khasanah ilmu hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch terdapat tiga nilai dasar hukum yaitu: **keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum**. Selanjutnya sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, ketiga nilai dasar tersebut diragakan



dengan kesahan berlakunya hukum yaitu: **filosofis**, **sosiologis** dan **yuridis**. Dalam konteks kepastian hukum, asas tersebut dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi *yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa **seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu**. Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum;

Menimbang, bahwa tidak dapatnya Penggugat melakukan pendaftaran tanah/balik nama atas tanah obyek sengketa yang dibelinya, telah menimbulkan **ketidakamanan hukum** bagi diri Penggugat, karena ia tidak dapat memperoleh suatu hak hukum secara penuh atas tanah obyek sengketa yang telah dibelinya. Hal ini dibuktikan dengan sikap tindak Turut Tergugat yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah/balik nama atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat tidak dapat dilakukan sebelum adanya kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) atau adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim seseorang yang telah memperoleh hak atas tanah, meskipun belum memiliki sertifikat, tetap dapat dilindungi haknya tersebut. Hal ini sesuai dengan perspektif Hak Asasi Manusia, khususnya di dalam UUD 1945 yang pada Pasal 28 H telah ditegaskan bahwa setiap orang, **berhak untuk hidup sejahtera dan berhak pula mempunyai hak pribadi dan hak milik**, yang mana hak tersebut tentunya berhubungan dengan kepemilikan tanah, yang juga harus dilindungi dan diberikan kepastian hukum, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum, serta Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak, pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan:

- a. Ketentuan **Pasal 10 ayat (1)** UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU 48/2009), yang menyatakan bahwa Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya;



- b. Ketentuan **Pasal 4 ayat (2)** UU 48/2009 yang menyatakan bahwa Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan;
- c. Ketentuan **Pasal 5 ayat (1)** UU 48/2009 dinyatakan bahwa Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Maka Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa tidak dapatnya Penggugat melakukan pendaftaran tanah/balik nama atas tanah obyek sengketa yang dibelinya, telah menimbulkan **ketidakamanan hukum** bagi diri Penggugat, karena ia tidak dapat memperoleh suatu hak hukum secara penuh atas tanah obyek sengketa yang telah dibelinya, yang mana hal tersebut menimbulkan **ketidakpastian hukum**;
- Bahwa Turut Tergugat selaku instansi yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat, dalam praktiknya tidak akan memproses pendaftaran tanah dalam konteks jual beli tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT atau tanpa adanya putusan pengadilan;
- Bahwa untuk memberikan kepastian bagi Penggugat dan Turut Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengadilan harus mampu memberikan kepastian hukum melalui putusannya, agar dapat dijadikan sebagai dasar bagi para pihak dalam melakukan pendaftaran atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendirian syarat **terang** dalam jual beli tanah, yang mewajibkan bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT atau Kepala Desa atau Kepala Adat adalah berhubungan dengan sifat publisitas dari adanya transaksi jual beli tanah tersebut. Dalam hal ini dengan diketahui oleh PPAT atau Kepala Desa atau Kepala Adat, maka hal tersebut merupakan suatu justifikasi bahwa jual beli tersebut telah dianggap diketahui oleh semua orang dan mengikat bagi semua orang untuk menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas telah diperoleh fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa benar telah ada pembayaran atas tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat yang diikuti penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat;



b. Bahwa benar tanah obyek sengketa telah sejak lama dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah ada pihak yang mempermasalahkannya;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengetahuan masyarakat di Bakauheni atas adanya penguasaan tanah obyek sengketa dan tidak ada yang mempermasalahkannya, maka menurut Majelis Hakim transaksi jual beli tanah antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli telah memenuhi syarat **TERANG**. Dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa **telah terdapat jual beli yang sah menurut hukum** antara NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terlepas dari terpenuhi atau tidaknya syarat terang dan tunai, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, namun dengan adanya fakta bahwa Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1993 atau selama kurang lebih **28 (dua puluh delapan) tahun**, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan fakta tersebut, selengkapya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, "Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, **kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik**, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini;

Menimbang bahwa terkait dengan pembuktian hak atas tanah, untuk proses pendaftaran tanah, dalam hal ini adalah hak lama, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan **alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan** yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan **kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang**



bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Menimbang bahwa di dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;



- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;
- j. surat penunjukan atau pembelian kavelingg tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut;

Menimbang bahwa di dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;



- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;

Menimbang, bahwa dengan adanya penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat sejak tahun 1993 atau selama kurang lebih **28 (dua puluh delapan) tahun**, tanpa ada yang mempermasalahkannya, maka sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat berhak untuk memperoleh hak atas tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara aquo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan mengajukan petitum yang terdiri dari petitum primer yang memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, dan petitum subsider hanya mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap pengajuan petitum yang demikian, Majelis Hakim perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 189 Rbg, Majelis Hakim pada dasarnya tidak boleh mengabulkan melebihi apa yang dituntut dalam gugatan;
- Bahwa dalam praktik peradilan, apabila petitum yang diajukan tersebut terdiri dari petitum primer dan subsider yang sama-sama merinci satu per satu apa yang hendak diputuskan, akan tetapi apa yang dituntut tersebut adalah berbeda antara petitum primer dengan petitum subsider, maka Majelis Hakim hanya dibenarkan memilih salah satu di antaranya, apakah akan mengabulkan petitum primer atau subsider (Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976, dimuat dalam Mahkamah Agung RI, Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, 1993, hlm. 334);
- Bahwa akan tetapi apabila petitum primer yang diajukan memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, sedangkan petitum subsider hanya



"mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)", sekiranya Majelis Hakim hendak mengabulkan gugatan berdasarkan petitum subsidernya, maka menurut yurisprudensi sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 bahwa: "Putusan hakim yang mengabulkan *ex aequo et bono* harus masih terkait dalam kerangka petitum primernya". Dengan demikian putusan yang hendak dijatuhkan berdasarkan petitum subsider tersebut harus memperhatikan kesesuaian antara peristiwa konkrit yang terbukti di persidangan dengan pokok persoalan terkait yang hendak diminta diputuskan dalam petitum primer;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 (kesatu) tentang gugatan Penggugat dikabulkan semua, karena petitum tersebut berhubungan dengan petitum lain, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (kedua) tentang permohonan agar alat bukti yang dihadirkan dinyatakan sah dan berharga, menurut Majelis Hakim, petitum tersebut tidak dapat dikabulkan, karena pada dasarnya, alat bukti merupakan sesuatu yang dihadirkan di persidangan untuk membuktikan sesuatu, yang selanjutnya alat bukti tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, untuk menjatuhkan putusan. Dengan demikian, di dalam suatu petitum dan amar putusan, tidak perlu ditegaskan bahwa suatu alat bukti adalah sah dan berharga. Adapun yang dapat dinyatakan sah dan berharga adalah sesuatu tindakan yang telah dijatuhkan oleh hakim sebelum putusan, misalnya sita jaminan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (ketiga) tentang permohonan agar jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dinyatakan sah menurut hukum, menurut Majelis Hakim petitum tersebut dapat dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa **telah terdapat jual beli yang sah menurut hukum** antara NENGAH WIYA KESUMA (Tergugat) selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 (keempat) tentang permohonan agar Penggugat diberi hak untuk melakukan pendaftaran tanah/balik nama atas tanah obyek sengketa, menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah hak dari Penggugat untuk mengajukan kepada Turut Tergugat dan merupakan kewenangan Turut Tergugat untuk menentukan lebih lanjut atas



permohonan Penggugat. Karena merupakan suatu hak, mana menurut Majelis Hakim hak tersebut tidak perlu ditegaskan di dalam amar putusan. Adapun yang perlu ditegaskan adalah suatu keadaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum ke-1 (kesatu) dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada petitum subsidair, maka untuk memberikan kepastian hukum dan kemanfaatan, perlu ditegaskan pula bahwa Turut Tergugat yang telah diikuti sebagai pihak dalam perkara *a quo*, perlu diperintahkan untuk mematuhi isi putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Stb. 1927-227*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah seluas kurang lebih 202 (dua ratus dua) meter persegi, yang terletak di Desa Bakauheni, Kecamatan Bakauheni, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Dasril;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Budi Suparno;Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 42/Desa Bakauheni atas nama NENGAIH WIYA KESUMA, beserta bangunan di atasnya, yang dilakukan oleh Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli **adalah sah menurut hukum**;
3. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh terhadap isi putusan ini;

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.199.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda, pada hari Rabu tanggal 14 Juli 2021 oleh kami, Fitra Renaldo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dodik Setyo Wijayanto, S.H., dan Karell Mawla Ibnu Kamali, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla tanggal 18 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sarinawati, S.H. selaku Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, serta kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dodik Setyo Wijayanto, S.H..

Fitra Renaldo, S.H., M.H.

Karell Mawla Ibnu Kamali, S.H.

Panitera Pengganti,

Sarinawati, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	101.000,00
3. Fotokopi/penggandaan	Rp	28.000,00
4. PNPB	Rp	30.000,00
5. Panggilan-panggilan	Rp	775.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp	1.215.000,00
7. Meterai	Rp	10.000,00
8. Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	2.199.000,00

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Kla