



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Drs. H. Muhammad Syafe'i, M.M. bin Muhammad**, lahir di Banjarmasin, 10 April 1959, Jenis kelamin laki-laki, agama islam, pekerjaan pensiunan PNS, bertempat tinggal di Jalan Penghulu RT. 03 RW. 001 No. 43 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Propinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yadi Rahmadi, S.H. beralamat di Jalan A. Yani KM 7,800 Komplek Bunyamin Residence RT.13 Blok C3 No.56 Desa Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau tanggal 4 februari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Bambang Budiono**, bertempat tinggal di Jalan Penghulu RT. 03 RW. 001 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Propinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Suradji**, bertempat tinggal di Jalan Penghulu RT. 03 RW. 001 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Propinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 4 Februari 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. OBJEK PERKARA

Bahwa yang menjadi objek perkara diajukannya gugatan perkara A Quo adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO, dengan Surat Ukur tanggal 30 Juli 2002 No. 433/Rangda Malingkung/2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan sekarang objek tanah tersebut beralamat ditempat tinggal Penggugat;

2. Bahwa sekitar tahun 2004 Pak SURADJI sebagai (perantara jual beli tanah/Turut Tergugat) menemui Penggugat dengan maksud menawarkan atau menjualkan sebidang tanah non pertanian yang merupakan milik Tergugat dengan ukuran luas 577 M2, terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 kemudian atas bidang tanah yang mau dijual tersebut Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat melakukan peninjauan atas lokasi tanah tersebut;

Adapun batas – batas tanah tersebut adalah :

- Batas sebelah Utara : Ifransyah / SHM. No. 589 Tahun 1998
- Batas sebelah Selatan : Siti Halimah / SHM. No. 886 Tahun 2002
- Batas sebelah Barat : Sentot, B.A. / SHM. No. 588 Tahun 1998
- Batas sebelah Timur : Siti Halimah / SHM. No. 886 Tahun 2002



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah dilakukan peninjauan kelapangan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat selanjutnya terjadi kesepakatan harga atas tanah dimaksud sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang dibayar tunai atau kontan pada tanggal 12 Februari 2004, selanjutnya dibuatkan kwitansi penerimaan pembayaran tanggal 12 Februari 2004 yang diterima langsung oleh Tergugat dan disaksikan oleh Pak SURADJI (Turut Tergugat);
4. Bahwa setelah terjadi jual - beli atas bidang tanah dimaksud selanjutnya Penggugat membangun rumah dan sekaligus tempat kost penginapan berupa rumah bedakan yang mana objek tanah tersebut sampai dengan diajukannya gugatan tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan keberatan;
5. Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO, dengan Surat Ukur tanggal 30 Juli 2002 No. 433/Rangda Malingkung/2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan kepada Penggugat dan belum balik nama atas nama Penggugat;
6. Bahwa sebelum diajukannya gugatan perkara A Quo, Penggugat sudah berupaya menghubungi Tergugat melalui no hpnya tapi tidak pernah aktif lagi dengan maksud Tergugat dapat membantu memberikan kelengkapan dokumen selain Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dan penanda tangan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tapin Propinsi Kalimantan Selatan untuk proses balik nama dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan;
7. Bahwa dulu semasa masih berdinis ±selama 1 (satu) tahun sebelum pensiun BAMBANG BUDIONO tinggal dirumah kontrakan milik pak SURADJI (Turut Tergugat) dan setelah Purnawirawan TNI – AD di Kodim

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

#### 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

Kabupaten Tapin Pak BAMBANG BUDIONO tidak lagi tinggal di kontrakkan tersebut;

8. Bahwa terakhir sebelum diajukannya gugatan perkara A Quo, Penggugat mendapat informasi kalau BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) tidak diketahui keberadaannya baik sebagaimana alamat terakhir (alamat rumah sewaan Turut Tergugat) di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan maupun di wilayah Negara Republik Indonesia dan diluar wilayah Negara Republik Indonesia, sehingga atas keadaan tersebut Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat);

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat dirugikan karena tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik dimaksud secara yuridis Penggugat tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan jual beli terhadap pihak lain;

10. Bahwa dengan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara A Quo agar Turut Tergugat dapat menjelaskan terhadap duduk perkara A Quo selanjutnya taat dan patuh atas putusan perkara A Quo yang dijalankan;

11. Bahwa perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);

12. Bahwa karenanya maksud gugatan perkara A Quo untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Tergugat dengan bukti kwitansi tertanggal 12 Februari 2004 haruslah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

13. Bahwa selanjutnya Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari atas nama Tergugat BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (Perkara A Quo Penggugat) pada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat kepada Penggugat untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

14. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

15. Bahwa agar perkara A Quo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal – hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara A Quo berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat melalui perantara pak SURADJI (Turut Tergugat) dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 12 Februari 2004 adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, **adalah sah menjadi milik Penggugat;**
4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) kepada Penggugat;
5. Menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap proses atas balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan atau memberikan hak

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat kepada Penggugat untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

**6.** Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

**7.** Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

**8.** Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Turut Tergugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan/relaas tanggal 7 Februari 2022, 17 Februari 2022 dan 15 Maret 2022, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

*Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta*

**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

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fachrun Nurrisya Aini, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2022, 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat kenal baik dengan Tergugat adalah purnawirawan anggota TNI AD yang ditempatkan di Kodim 1010 Rantau dan pernah sama-sama bertugas di Kodim 1010 Rantau;
2. Bahwa Tergugat memang memiliki tanah persawahan yang sudah dijual dengan Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 masih atas nama Bambang Budiono belum balik nama atas nama pembeli adalah Penggugat sampai sekarang dan Turut Tergugat sendiri yang menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat atas permintaan Tergugat;
3. Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tanggal 12 Februari 2004 antara Penggugat dan Tergugat disaksikan oleh Turut Tergugat sebagai perantara jual beli, pada saat pembayaran dibayar tunai oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagaimana alamat tanah yang tersebut pada poin 2 (dua) dalam gugatan Penggugat;
4. Bahwa pada saat menjual tanah persawahan tersebut Tergugat sudah pensiun dari kesatuan TNI AD Kodim 1010 Rantau, setelah menjual tanah persawahan tersebut Tergugat pulang ke Jawa Timur dan sampai sekarang Turut Tergugat tidak pernah lagi kontak person ataupun berhubungan lewat Handphone dengan Tergugat;
5. Bahwa memang Tergugat pernah mengontrak dirumah kontrakan yang dimiliki oleh Turut Tergugat selama 1 (satu) tahun sebelum purnawirawan(penslun) dari kesatuan TNI-AD;
6. Bahwa sekarang diatas tanah persawahan yang dibeli oleh Penggugat tersebut sekarang dibangun rumah kos kosan milik Penggugat sampai sekarang;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 18 April 2022, dan terhadap replik tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. H. Muhammad Syafe'i. MM, NIK: 6305041004590001, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi, sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 887 tahun 2002 atas nama Bambang Budiono, yang diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi, sesuai asli Kuitansi pembayaran pembelian sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 887 tahun 2002 atas nama Bambang Budiono tertanggal 12 Februari 2004, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi, sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 886 tahun 2002 atas nama Siti Halimah, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi, sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 588 tahun 1998 atas nama Sentot, BA, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi, sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 589 tahun 1998 atas nama Ifransyah bin Ibransyah, yang diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut sudah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan fotokopi surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi yang masing masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan di muka persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Syaiful Anwar

- Bahwa Saksi mengerti hadir persidangan ini, yaitu diminta Penggugat menjadi saksi dalam perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat hendak membalik nama tanah tersebut atas nama Penggugat di sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, namun tidak bisa dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi mengenal para pihak sejak lama;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut di Jl. Penghulu RT003, RW001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin;

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

### 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)



- Bahwa Sepengetahuan Saksi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sentot, sebelah Timur dan Selatan berbatasan dengan Sdri. Siti;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Tergugat karena sebelumnya, Tergugat tinggal di tempat tersebut namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi adalah tetangga dari Tergugat yang sekarang menjadi tetangga Penggugat, Saksi juga menyaksikan pembayaran atas jual-beli tanah tersebut;
- Bahwa Harga tanah tersebut adalah Rp15.000.000,00 (Lima Belas Juta Rupiah);
- Bahwa Setelah Penggugat membayar tunai, Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan warga sekitar, tanah tersebut memang milik Penggugat;
- Bahwa Tanah tersebut pada awalnya adalah tanah kosong, namun saat ini di atasnya sudah ada bangunan untuk kost;
- Bahwa setelah Tergugat pensiun, Saksi tidak mengetahui keberadaannya. Namun yang saya tahu, setelah menjual tanah ke Penggugat, Tergugat berangkat ke Jawa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak ada klaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari mana;
- Bahwa tanah tersebut bersertifikat;
- Bahwa betul sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat;

## 2. Saksi Slamet

- Bahwa Saksi mengerti hadir persidangan ini, yaitu diminta Penggugat menjadi saksi dalam perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat hendak membalik nama tanah tersebut atas nama Penggugat di sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, namun tidak bisa dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi mengenal para pihak sejak lama;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut di Jl. Penghulu RT003, RW001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin;
  - Bahwa Sepengetahuan Saksi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sentot, sebelah Timur dan Selatan berbatasan dengan Sdri. Siti;
  - Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Tergugat karena sebelumnya, Tergugat tinggal di tempat tersebut namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;
  - Bahwa Saksi adalah tetangga dari Tergugat yang sekarang menjadi tetangga Penggugat, Saksi juga menyaksikan pembayaran atas jual-beli tanah tersebut;
  - Bahwa Harga tanah tersebut adalah Rp15.000.000,00 (Lima Belas Juta Rupiah);
  - Bahwa Setelah Penggugat membayar tunai, Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan warga sekitar, tanah tersebut memang milik Penggugat;
  - Bahwa Tanah tersebut pada awalnya adalah tanah kosong, namun saat ini di atasnya sudah ada bangunan untuk kost;
  - Bahwa setelah Tergugat pensiun, Saksi tidak mengetahui keberadaannya. Namun yang saya tahu, setelah menjual tanah ke Penggugat, Tergugat berangkat ke Jawa;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak ada klaim tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari mana;
  - Bahwa tanah tersebut bersertifikat;
  - Bahwa betul sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat;
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya di muka persidangan;
- Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap obyek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa pada hari Selasa, 24 Mei 2022 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan tersebut di atas, baik Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 31 Mei 2022, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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 terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dimana Tergugat menjual sebidang tanah dan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 887 tahun 2002 atas nama Bambang Budiono selaku Tergugat, dengan luas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang dahulu terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan kepada Penggugat, namun Tergugat tidak menindaklanjuti atau membantu Penggugat melakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat tidak membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan dalam perkara a quo Tergugat tidak hadir dan dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta jika antara Penggugat dan Turut Tergugat telah menunjuk pada objek tanah yang sama dan tidak memiliki perbedaan pendapat terhadap luas, letak maupun batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual ?
2. Apakah benar perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 orang Saksi dan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 berupa fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dan benar bukti-bukti surat tersebut serta telah bermeterai cukup, dengan demikian berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Pasal 2 huruf a Peraturan Menteri Keuangan No. 70/PMK.03/2014 tentang Tata Cara Pemeteraian Kemudian, serta mengacu pada Pasal 1888 KUHPerdara maka bukti-bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti tertulis;

**Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa yang pertama apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;**

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli dimana pengertian jual beli menurut Pasal 1428 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat Aktanya;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-3 telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 577 m<sup>2</sup>

*Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sebagaimana bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 887 atas nama Bambang Budiono selaku Tergugat, yang mana sebidang tanah tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal tanggal 12 Februari 2004 yang ditandatangani oleh Tergugat sebagaimana bukti P-3 berupa Kuitansi Pembelian sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 887;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para Saksi Penggugat di persidangan juga terungkap bahwa tanah *in cassu* tersebut saat ini secara *de facto* telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada pihak lain termasuk pula Tergugat yang protes atau keberatan atas klaim penguasaan tanah *in cassu* tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 887 atas nama Bambang Budiono selaku Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, walaupun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatannya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli dalam hal ini Penggugat sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah maka tanah *in cassu* tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemiliknya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta



dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

**Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar perbuatan Tergugat tidak menindaklanjuti atau membantu Penggugat melakukan proses proses balik nama bisa merupakan sebagai perbuatan melawan hukum?;**

Menimbang, bahwa terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam Hukum Perdata telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu dimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: *"Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menentukan perbuatan agar dapat dikualifisir "melawan hukum" menggunakan pendapat ahli Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" (2003) yaitu diperlukan 4 syarat sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan; atau
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa terhadap keempat kriteria tersebut merupakan syarat alternatif, bukan kumulatif, sehingga dengan dipenuhinya salah satu kriteria tersebut, maka syarat perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, **maka sudah menjadi hak subjektif dari Penggugat untuk memproses balik nama Sertipikat tanah *in cassu* tersebut menjadi atas nama Penggugat;**

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 Sertipikat tanah, sedangkan Sertipikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual, dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat karena Sertipikat tanah *in cassu* tersebut masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penjual dan Pembeli ke Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam perkara ini harus dilakukan dengan kehadiran Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 887 atas nama Tergugat yaitu Bambang Budiono;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat yang tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat dan Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 887 atas nama Tergugat yaitu Bambang Budiono menjadi nama Penggugat, oleh karenanya hak atas tanah tersebut secara yuridis belum terdaftar sebagai milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut melanggar hak subjektif dari Penggugat, sehingga **perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerduta;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

**Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1,** untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum kesatu ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum

*Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta*



kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

**Menimbang, bahwa dalam petitum ke-2 dan ke-3**, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dengan kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual terhadap sebidang tanah yang dahulu terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas 577 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai bukti Sertipikat Hak Milik No.887, atas Bambang Budiono adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemiliknya, oleh karena itu petitum ke-2 dan ke-3 Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

**Menimbang, bahwa dalam petitum ke-4**, yang menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut di atas bahwa perbuatan Tergugat telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum ke-4 dikabulkan;

**Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 dan ke-6** oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas 577 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai bukti Sertipikat Hak Milik No.887, yang masih tercatat bukan atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Bambang Budiono, namun ternyata tanpa kehadiran Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Penggugat menemui kesulitan dalam melanjutkan proses balik nama maka Penggugat yang merupakan pembeli diberikan pula kepada Penggugat atas Kuasa Tergugat penjual untuk dapat melakukan proses balik nama sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat kepada instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin, oleh karena itu petitum ke-5 dan ke-6 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

**Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7**, yaitu menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk atau mentaati Putusan, oleh karena pada dasarnya Turut Tergugat tidak berkewajiban melakukan sesuatu sebagaimana Pendapat Ahli Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" (hlm. 2). Keduanya menggariskan, "*Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi*



*orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Maka hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”, maka petitum ke-7 dapat dikabulkan;*

**Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8**, yaitu membebankan biaya perkara kepada Penggugat, menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang telah dikeluarkan dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini, sehingga petitum ke-8 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 oleh karena dengan dikabulkannya petitum angka 2, 3, 4, 5, 6, dan 7 dalam gugatan Penggugat dan tidak semua petitum dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak selain dan selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat melalui perantara pak SURADJI (Turut Tergugat) dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 12 Februari 2004 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan, adalah sah menjadi milik Penggugat;

*Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) kepada Penggugat;
5. Menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap proses atas balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat kepada Penggugat untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;
6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 887 Tahun 2002 tanggal 23 September 2002 atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2002 No. 433 /Rangda Malingkung / 2002, Luas 577 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Propinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama BAMBANG BUDIONO (perkara A Quo Tergugat) menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) pada kantor Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan atau pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat terhadap seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.648.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

#### 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

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Jumat tanggal 3 Juni 2022, oleh kami, Anisa Nur Difanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Army Okik Arissandi, S.H.,M.H., dan Shelly Yulianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 4 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mulyadi, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Army Okik Arissandi, S.H.,M.H

Anisa Nur Difanti, S.H.

Shelly Yulianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Mulyadi, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp100.000,00;
TK .....	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP .....	:	
5.....M	:	Rp10.000,00
aterai .....	:	
6.....R	:	Rp400.000,00;
elaas Panggilan .....	:	
7.....P	:	Rp978.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
8. Sumpah .....	:	Rp80.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.648.000,00;</u>

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

#### 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

( satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah )

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Rta

**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)