



PUTUSAN

Nomor 6/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. 003 RW. 001 No. 43 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Provinsi 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:

**Sentot, B.A.**, bertempat tinggal di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat**;

**Slamet**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman RT. 003 RW. 001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, 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 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 4 Februari 2022 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan – alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

**1. OBJEK PERKARA**

Bahwa yang menjadi objek perkara diajukannya gugatan perkara A Quo adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 atas nama SENTOT, B.A., dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan sekarang objek tanah tersebut beralamat ditempat tinggal Penggugat;

2. Bahwa sekitar tahun 2002 Pak SLAMET sebagai (perantara jual beli tanah/Turut Tergugat) menemui Penggugat dengan maksud menawarkan atau menjualkan sebidang tanah dipergunakan untuk perumahan yang merupakan milik Tergugat dengan ukuran luas 607 M2, terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 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 : jalan Penghulu
- Batas sebelah Selatan : Siti Halimah / SHM. No. 886 Tahun 2002
- Batas sebelah Barat : Saleh
- Batas sebelah Timur : Ifransyah / SHM. No. 589 Tahun 1998

3. Bahwa setelah dilakukan peninjauan kelapangan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat selanjutnya terjadi kesepakatan harga atas tanah dimaksud sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayar tunai atau kontan pada tanggal 10 Juni 2002, selanjutnya dibuatkan kwitansi penerimaan pembayaran tanggal 10 Juni 2002 yang

*Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan langsung oleh Penggugat dan diterima langsung oleh Tergugat serta disaksikan oleh Pak SLAMET (Turut Tergugat);

4. Bahwa setelah terjadi jual beli tersebut Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 atas nama SENTOT, B.A., dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan kepada Penggugat dan belum balik nama atas nama Penggugat;

5. Bahwa setelah terjadi jual - beli atas bidang tanah dimaksud selanjutnya Penggugat membongkar bangunan tua tempat tinggal Tergugat tersebut dan selanjutnya Penggugat membangun rumah baru yang ditempati oleh Penggugat beserta keluarga, yang mana objek tanah tersebut sampai dengan diajukannya gugatan tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan keberatan;

6. Bahwa sebelum diajukannya gugatan perkara A Quo, Penggugat sudah berupaya menghubungi Tergugat melalui nomor hpnya namun tidak dapat terhubung lagi sampai sekarang dengan maksud Tergugat dapat membantu memberikan kelengkapan dokumen selain Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dan penanda tangan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan atau pada kantor Pertanahan Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan untuk proses balik nama dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan;

7. Bahwa terakhir sebelum diajukannya gugatan perkara A Quo, Penggugat mendapat informasi kalau SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat) tidak diketahui keberadaannya baik sebagaimana alamat terakhir di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi 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. 588 Tahun 1998

*Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat menjadi atas nama Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat);

8. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat dirugikan karena tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat) menjadi Drs. H. MUHAMMAD SYAFE'I, M.M. Bin MUHAMMAD (perkara A Quo Penggugat) Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik dimaksud secara yuridis Penggugat tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan jual beli terhadap pihak lain;

9. 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;

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

11. Bahwa karenanya maksud gugatan perkara A Quo untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Tergugat dengan bukti kwitansi tertanggal 10 Juni 2002 haruslah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

12. 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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan

*Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari atas nama Tergugat SENTOT, B.A. (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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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;

13. 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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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 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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat melalui perantara pak Slamet (Turut Tergugat) dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 10 Juni 2002 adalah sah dan berharga menurut hukum;

**3.** Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi 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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 atas nama SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September

*Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 atas nama SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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 Rantau 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 sah dan patut berdasarkan surat panggilan/ relaas tanggal 7 Februari 2022, 15 Februari 2022, 16 Februari 2022 dan 2 Maret 2022, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anisa Nur Difanti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 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 yang bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil Daerah dan sekarang sudah pensiun;
2. Bahwa memang benar Tergugat memiliki tanah perumahan yang di atasnya berdiri rumah kayu milik Tergugat yang sudah dijual dengan Penggugat pada tanggal 10 Juni 2002 dengan Sertifikat Hak Milik No. 588

*Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/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)



Tahun 1998 dengan luas tanah tersebut 607 M2 yang masih atas nama Sentot, BA belum dibalik nama atas nama pembeli yaitu Penggugat sampai sekarang dan Turut Tergugat sendiri sebagai perantara jual beli atau yang menawarkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat atas permintaan Tergugat agar dicarikan pembelinya;

3. Bahwa pada saat pengecekan kelokasi baik itu Tergugat dengan Penggugat dan juga dengan Turut Tergugat pada tanggal 10 Juni 2002 tersebut ternyata Penggugat berminat untuk membeli tanah milik Tergugat maka terjadilah jual beli tanah milik Tergugat pada hari itu juga tanggal 10 Juni 2002 antara Penggugat dan Tergugat disaksikan oleh Turut Tergugat sebagai perantara jual beli, dan waktu itu juga dilakukan pembayaran secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana alamat tanah yang terletak di jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin yang mana alamat yang ditempati oleh Penggugat:

4. Bahwa saat menjual tanah perumahan milik Tergugat waktu itu sudah pensiun dari pekerjaan sebagai pegawai daerah Tapin, kemudian setelah menjual tanah dan rumahnya tersebut kepada Penggugat. Tergugat pulang kekampung halamannya ke Madiun Provinsi Jawa Timur dan sampai sekarang Turut Tergugat tidak pernah lagi berhubungan melalui Handphone dengan Tergugat, Turut Tergugat tidak mengetahui lagi apakah Tergugat masih hidup atau meninggal dunia;

5. Bahwa tanah dan perumahan Tergugat yang terbuat dari kayu namun sekarang setelah dijual kepada Penggugat rumah tersebut direhab total oleh Penggugat dan sekarang ini ditempati oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 12 Mei 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 tanggal 25-08-2020, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 588 atas nama pemegang hak Sentot, BA. yang diterbitkan di Rantau tanggal 24 September 1998, yang diberi tanda bukti P-2;



3. Fotokopi sesuai asli Kuitansi pembayaran pembelian rumah dan tanah di Jalan Penghulu RT 03 RW 01 Kelurahan Rangda Malingkung Kec. Tapin Utara, Sertipikat Hak Milik Nomor 588 tahun 1998 luas 607 meter persegi, tertanggal 10 Juni 2002, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 886 atas nama pemegang hak Siti Halimah yang diterbitkan di Rantau tanggal 23 September 2002, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 589 atas nama pemegang hak Ifransyah bin Ibransyah yang diterbitkan di Rantau tanggal 24 September 1998, yang diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diberikan stempel pos, telah dilegalisir dan dibubuhi materai bernilai cukup serta telah dicocokkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti di persidangan dan memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Selanjutnya surat bukti yang asli dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **Suradji**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi tinggal di Jalan Penghulu RT 03 Kel. Rangda Malingkung kurang lebih 50 meter dari obyek sengketa. Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tergugat yang sudah dijual kepada Penggugat tahun 2002 namun saksi tidak mengetahui langsung jual belinya;
  - Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut di Jl. Penghulu RT 03, RW 01, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut, sebelah Barat berbatasan dengan Sdr. Saleh, sebelah Timur berbatasan dengan Ifran dan Bambang, sebelah Selatan berbatasan dengan Sdri. Siti dan sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Penghulu;
  - Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat, tanah Tergugat dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan tanah Tergugat tersebut awalnya ditawarkan atau melalui perantara oleh Turut Tergugat;



- Bahwa luas tanah tersebut adalah 607 meter persegi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat sudah pindah ke Jawa, dahulu Tergugat bekerja di Dinas Pertanian;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Tergugat karena sebelumnya, Tergugat tinggal di tempat tersebut namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat, sejak Penggugat membeli tanah tersebut Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat sudah menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik No.588 namun belum melakukan balik nama, sampai saat ini dalam Sertifikat Hak Milik No. 588 yang dibeli Penggugat masih atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah tersebut belum dibalik nama, masih atas nama Pak Sentot;
- Bahwa tanah tersebut pada awalnya adalah tanah yang ada bangunan rumah semi permanen namun saat ini sudah ada bangunan untuk rumah Penggugat dan kost;
- Bahwa sejak tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak protes atas tanah tersebut;

2. Saksi **Syaiful Anwar**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di Jalan Penghulu RT 03 Kel. Rangda Malingkung. Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tergugat yang sudah dijual kepada Penggugat tahun 2002 namun saksi tidak mengetahui langsung jual belinya;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut di Jl. Penghulu RT 03, RW 01, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut, sebelah Barat berbatasan dengan rumah Sdr. Saleh, sebelah Timur berbatasan dengan bidakan Sdr. Ifran, sebelah Selatan berbatasan dengan Sdri. Siti (kuburan muslimin) dan sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Penghulu;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat, tanah Tergugat dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta



rupiah) dan tanah Tergugat tersebut awalnya ditawarkan atau melalui perantara oleh Turut Tergugat;

- Bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat sudah pindah ke Jawa, dahulu Tergugat bekerja di Dinas Pertanian dan sejak menjual tanah kepada Penggugat, Tergugat tidak ada pernah datang lagi ke tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Tergugat karena sebelumnya, Tergugat tinggal di tempat tersebut namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat, sejak Penggugat membeli tanah tersebut Tergugat langsung menyerahkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut pada awalnya adalah tanah yang ada bangunan rumah semi permanen namun saat ini sudah ada bangunan untuk rumah Penggugat dan kost;
- Bahwa sejak tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sampai saat ini tidak protes atas tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan sudah lengkap dan cukup saja keterangan Para Saksi tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg jo. SEMA No. 7 Tahun 2001, Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2022 yaitu lokasi obyek perkara tanah yang terletak di Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin. Hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat terhadap obyek perkara tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 20 Juni 2022;



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 perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dimana Tergugat menjual sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 588 tahun 1998 atas nama pemegang hak Sentot, B.A sebagai Tergugat, dengan luas 607 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi 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 telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg, kepada Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Suradji dan 2. Syaiful Anwar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang terletak di Jalan Penghulu RT 003 RW 001 No 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 607 meter persegi dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan



dengan Jalan Penghulu, sebelah Timur berbatasan dengan Ifransyah, sebelah Selatan berbatasan dengan Siti Halimah dan sebelah Barat berbatasan dengan Saleh adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dari jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa atas jual beli tanah tersebut Tergugat sudah menyerahkan bidang tanah yang dijualnya beserta Sertifikat Hak Milik No. 588 namun belum menyelesaikan proses administrasi atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 588 tersebut menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat mengenai apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. H. Muhammad Syafe'i, MM., bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 588 atas nama pemegang hak Sentot, BA. Diterbitkan di Rantau pada tanggal 24 September 1998 dengan luas 607 meter persegi, bukti P-3 berupa Kuitansi pembelian rumah dan tanah berdasarkan SHM No. 588 antara Drs. Muhammad Syafe'i dengan Sentot, BA dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 10 Juni 2002, bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik No. 886 atas nama Siti Halimah diterbitkan di Rantau pada tanggal 23 September 2002 dengan luas 1.998 meter persegi, bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No.589 atas nama pemegang hak Ifransyah bin Ibransyah diterbitkan di Rantau pada tanggal 24 September 1998 dengan luas 387 meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah membeli rumah dan tanah dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat di Rantau pada tanggal 10 Juni 2002 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No.588 dimana tanah tersebut terletak di Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin seluas 607 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Penghulu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik no. 589 atas nama pemegang hak Ifransyah bin Ibransyah;
- Sebelah Selatan Jalan Hamberani;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik No. 587;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 Juni 2022, tanah milik Penggugat terletak di Jalan Penghulu, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin seluas 607 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Penghulu;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Ifransyah;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Siti Halimah;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Saleh;

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

Menimbang, bahwa terdapat perbedaan mengenai batas-batas tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 588 dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang ditunjukkan oleh Penggugat namun oleh karena batas-batas tanah seiring berjalannya waktu bisa terus berubah, oleh karena adanya peralihan hak, maka Majelis Hakim akan berpedoman pada kondisi faktual sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suradji dan saksi Syaiful Anwar, tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat, yang berasal dari jual beli dengan Tergugat pada tahun 2002 melalui perantara Turut Tergugat dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) yang dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat, yang mana Tergugat merupakan orang yang sama sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.588 dan sejak jual beli pada tahun 2002 sepengetahuan saksi, Tergugat pindah ke Jawa dan tidak pernah datang lagi ke tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi setelah Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.588 tersebut, Tergugat sudah menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik No.588 namun belum melakukan balik nama, sampai saat ini dalam Sertifikat Hak Milik No. 588 yang dibeli Penggugat masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Saksi juga menerangkan tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan tidak pernah ada yang mengklaim atau protes terhadap penguasaan tanah obyek sengketa tersebut;

*Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/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)



Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli dimana pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli dalam KUHPerdata juga menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli. Sementara itu, KUHPerdata mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang atau saham;

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 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 Peraturan Pemerintah 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 (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya;

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 588 atas nama Sentot, BA. 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. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya 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 secara otomatis tanah obyek sengketa 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 tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar dan mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kesatu berkaitan dengan petitum-petitum berikutnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kesatu setelah mempertimbangkan petitum kedua dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan surat ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, luas 607 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Penghulu RT 003 RW 001 No 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat melalui perantara Pak Slamet (Turut Tergugat) dibayar tunai atau kontan seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 10 Juni 2002 adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, bahwa petitum kedua merupakan dalil pokok gugatan Penggugat yang telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum mengenai dalil



pokok gugatan Penggugat sebagaimana uraian di atas, jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah di Jalan Penghulu RT 003 RW 001 No 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 adalah sah dan berharga menurut hukum. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut petitum kedua ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan adalah sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan petitum kedua telah dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sah dan berharga menurut hukum maka selanjutnya tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 tahun 1998 secara otomatis sah menjadi milik Penggugat, sehingga petitum ketiga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian apakah perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini jelas terungkap hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Penghulu RT 003 RW 001 No 43 Kelurahan Rangda Malingkung Kecamatan Tapin Utara Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan yang mana jual beli tersebut didasarkan pada suatu perjanjian namun Tergugat sebagai penjual yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan proses peralihan hak secara administrasi dengan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum melaksanakannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum, terbukti Tergugat hanya menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 588 dan bidang tanah yang dijualnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat akan tetapi tidak melakukan perbuatan administrasi dalam peralihan hak, maka perbuatan Tergugat tersebut dalam jual beli tanah tersebut hanya memenuhi dari sebagian prestasi sehingga dapat dibuktikan Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, perbuatan Tergugat yang karena kelalaiannya tidak melakukan perbuatan administrasi dalam peralihan hak sehingga merugikan Penggugat selaku pembeli tanah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa menurut Harifin A. Tumpa dalam menghadapi dalil tentang perbuatan melawan hukum sedangkan perbuatan yang terjadi adalah perbuatan wanprestasi, semestinya Hakim menyesuaikan dengan peristiwa atau fakta kejadian yang sebenarnya, tidak boleh berpendapat yang bersifat formalistic (*formalistic legal thinking*).

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 178 HIR/189 Rbg dan Putusan MARI NOMOR 1043 k/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974 Hakimlah yang menentukan kualifikasi hukum atas suatu peristiwa yang diajukan kepadanya.

Menimbang, bahwa EM. Meijers seorang ahli hukum Belanda menyatakan bahwa, apabila Hakim menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat menggunakan kualifikasi gugatan perbuatan melawan hukum untuk perbuatan wanprestasi dan juga sebaliknya, maka praktek tersebut adalah praktek yang sesat. Meijers menyatakan bahwa meskipun terdapat perbedaan dalam memilih kualifikasi gugatan, sepanjang perbuatan atau peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat dapat dibuktikan di persidangan maka gugatan seharusnya diterima. Hal yang sama juga diungkapkan oleh A. Pitlo, *Het Verbintenissen recht; Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, Algemeen deel, 1974*, dalam Rosa Agustina halaman 47, yang menyatakan bahwa apabila Penggugat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum dan Hakim tidak melihat adanya perbuatan yang melawan hukum dalam peristiwa itu namun justru melihat adanya wanprestasi, maka gugatan itu harus tetap diterima;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 456), dilihat dari yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, meskipun dalil gugatan

*Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, gugatan tidak *obscuur libel*, karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasar Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung No.194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998 dengan demikian terhadap perkara *a quo* maka dalil gugatan dan petitum gugatan harus dianggap bertitik tolak atas tindakan wanprestasi. Oleh karena itu adanya uraian gugatan dan petitum yang menyebut perbuatan melawan hukum harus ditafsirkan dan dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi oleh karena beralasan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keempat, Penggugat dapat dikabulkan dengan kualifikasi telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum kelima dan keenam saling berkaitan maka akan dipertimbangkan sekaligus. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk terhadap proses atas balik nama Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 atas nama SENTOT, B.A. (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, B.A. (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 putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 588;

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum keempat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, oleh karena itu proses balik nama hak atas tanah dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan sesuai dengan putusan pengadilan, dengan otomatis para pihak akan tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum kelima pada hakikatnya adalah berkaitan dengan petitum keenam oleh karenanya Majelis Hakim hanya akan mencantumkan petitum keenam sebagaimana akan Majelis Hakim tetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini, oleh karena Penggugat menarik Turut Tergugat untuk diikutsertakan demi lengkapnya subyek gugatan maka sudah menjadi konsekuensi dari kedudukan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada isi putusan ini, dengan demikian petitum ketujuh beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat hingga sampai saat ini tidak hadir karena tidak diketahui tempat tinggalnya lagi dan dalam petitum gugatan Pemohon mohon agar dibebankan untuk membayar biaya perkara meskipun Tergugat berada dipihak yang kalah namun karena Penggugat bersedia membayar biaya perkara maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat dan menurut Majelis Hakim permohonan pembebanan biaya perkara tersebut tidak bertentangan dengan hukum serta sesuai dengan tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum. Dengan demikian petitum kedelapan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dengan amar putusan sebagaimana tercantum di bawah ini;

*Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan baik berupa bukti surat maupun bukti saksi, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas memiliki nilai pembuktian kecuali bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan maka tidak ada nilai pembuktiannya dalam perkara *a quo*;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1243, Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan-ketentuan pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat melalui perantara pak Slamet (Turut Tergugat) dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 10 Juni 2002 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 dengan Surat Ukur tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 m2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No. 43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 588 Tahun 1998 tanggal 24 September 1998 atas nama SENTOT, BA (perkara A Quo Tergugat), dengan Surat Ukur Tanggal 1 September 1998 No. 60/1998, Luas 607 M2 yang terletak di Jalan Penghulu RT. 003 RW. 001 No.43, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dari semula atas nama SENTOT, BA (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;

*Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.648.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Senin tanggal 27 Juni 2022, oleh kami, Dewangga Herjuna Wisnu Gautama, S.H., M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Fachrun Nurrisya Aini, S.H. dan Suci Vietrasari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 13 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 4 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ahrarudin, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fachrun Nurrisya Aini, S.H.

D. H. Wisnu Gautama, S.H.,M.Kn

Suci Vietrasari, S.H.

Panitera Pengganti,

Ahrarudin

## Perincian biaya :

- |                      |   |               |
|----------------------|---|---------------|
| 1. Pendaftaran ..... | : | Rp30.000,00;  |
| 2. ATK .....         | : | Rp100.000,00; |

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|                               |   |                        |
|-------------------------------|---|------------------------|
| 3.....R                       | : |                        |
| elaas Panggilan .....         | : | Rp400.000,00;          |
| 4.....R                       | : |                        |
| edaksi .....                  | : | Rp10.000,00;           |
| 5.....M                       | : |                        |
| aterai .....                  | : | Rp10.000,00;           |
| 6.....P                       | : |                        |
| NBP.....                      | : | Rp40.000,00;           |
| 7.....S                       | : |                        |
| umpah .....                   | : | Rp80.000,00;           |
| 8. Pemeriksaan Setempat ..... | : | Rp978.000,00;          |
| Jumlah                        | : | <u>Rp1.648.000,00;</u> |

(satu juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

**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)