



PUTUSAN
Nomor 278/Pdt.G/2022/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Zaini, lahir tanggal 11 Desember 1983, usia 39 Tahun, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Sari No. 14 RT/RW. 013/001 Kelurahan Teluk Dalam Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, email urangkanan@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

M. Roma, dahulu bertempat tinggal di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut,, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagah, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Muhammad Helmy Fauzi, S.SiT., selaku Kepala Seksi dan Pemetaan;
2. Alkaf, S.SiT., S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
3. Alfisyahrin Firdaus, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



4. Muhammad R. Sya'bana, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT;
5. M. Rian Zakaria, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
6. Khairun Nisa, S.H., selaku Analisis Hukum Pertanahan;
7. Muhammad Rizky Aldianoor, S.H., selaku PPNPN/Asisten Pengadministrasian Umum;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2181/SKu-600.13-63.01/XII/2023 tanggal 1 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelabuhan pada tanggal 11 Desember 2023 Nomor : 349/Leg/SK/2023/PN Pli;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;
Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tanggal 8 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelabuhan pada tanggal 10 November 2023 dalam Register Nomor 278/Pdt.G/2022/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi Objek Perkara adalah sebidang tanah dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Batu Tungku dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: jalan
- Batas timur: m.2545
- Batas selatan: m.2536
- Batas barat: jalan

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
3. Bahwa kemudian Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dan setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
5. Namun saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
6. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi maupun bertemu dengan Tergugat, maka sampai dengan hari ini Tergugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat sehingga hal tersebut membawa kerugian bagi Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari *cq.* Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma (Tergugat) menjadi atas nama Muhammad Zaini (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri ke persidangan sedangkan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghoib dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 135/SKG/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Batu Tungku, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian, terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan dengan cara Mengumumkan melalui situs website Pengadilan Negeri Pelaihari (<https://www.pn-pelaihari.go.id>), Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari, Papan Pengumuman Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Senin, tanggal 14 November 2023 Nomor 001767120104547/XVII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sengketa dalam perkara ini termasuk yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi, oleh karenanya dalam perkara ini tidak dilaksanakan upaya perdamaian melalui mediasi;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil nomor 3 sampai dengan nomor 6 yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya karena tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa Tergugat merupakan pemilik sebidang tanah dengan luas 7500 M² yang beralamat di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas utara : Jalan
 - Batas timur : M. 2545
 - Batas selatan : M. 2536
 - Batas barat : Jalan

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma ("**Objek Perkara**").

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



4. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kantor Pertanahan, *in casu* Turut Tergugat, hanya dapat mengetahui dan melakukan proses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang telah diajukan pendaftarannya kepada Turut Tergugat, yang mana dalam perkara *a quo* Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran pemindahan hak milik atas Objek Perkara;

5. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak milik atas tanah juga dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak milik atas tanah tersebut, yang mana salah satunya adalah dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;

6. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat baru dapat memproses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang pengajuan pendaftarannya oleh Penggugat disertai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde* yang membuktikan adanya pemindahan hak milik atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kartu (NIK) : 6371051112830005 atas nama Muhammad Zaini, yang diberi tanda, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 151/SKJB/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 135/SKG/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023, yang menerangkan bahwa Tergugat dahulu benar bertempat tinggal di Desa Batu Tungku namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi keberadaan tempat tinggal Tergugat saat ini, memang benar Tergugat pernah bertempat tinggal di desa Batu Tungku namun sejak 2010 sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa Tergugat adalah peserta program transmigrasi dan mendapatkan tanah sejak tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini dan saat ini dikuasai oleh penggugat sejak membelinya dari Tergugat tahun 2010;
- Bahwa Pada tahun 2010 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga masing-masing Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tunku atas nama M. Roma kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tunku, atas nama pemegang hak M. Roma, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 14 Desember 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) yang beralamat di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan;
- Batas Timur : M. 2545;
- Batas Selatan : M. 2536;
- Batas Barat : Jalan;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 278/Pdt.G/2023/PN Pli yang telah dilaksanakan oleh Jurusita/Jurusita Pengganti pada tanggal 14 November 2023 dan kemudian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghoib dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 135/SKG/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Batu Tungku, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian, terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan dengan cara Mengumumkan melalui situs website Pengadilan Negeri Pelaihari (<https://www.pn-pelaihari.go.id/>), Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari, Papan Pengumuman Pemerintah Kabupaten Tanah Laut

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



dan melalui Surat Kabar/Harian Mata Benua yang telah terbit pada hari Senin, tanggal 14 November 2023 Nomor 001767120104547/XVII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

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

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

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPdata dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa masing-masing Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdara, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 yang telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 14 Desember 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Surat Keterangan Jual Beli dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 151/SKJB/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Batu Tungku, alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu alat bukti surat TT-1 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma, serta keterangan Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono yang pada pokoknya menerangkan bahwa:

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa Batu Tungku namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan,

kemudian dihubungkan dengan Jawaban Turut Tergugat dan tidak adanya bantahan dari Tergugat serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara;
- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Milik (SHM) Nomor 2537/Batu Tungku atas nama M. Roma tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;

- Bahwa sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa, *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Surat Keterangan Jual Beli dari Kantor Desa Batu Tungku Nomor : 151/SKJB/PEM-BT/XI/2023 tanggal 7 November 2023 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Batu Tungku serta

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, kemudian dihubungkan dengan Jawaban Turut Tergugat dan tidak adanya bantahan dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan bahkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, "*untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat*

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, “bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ...”, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

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

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPdata adalah *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*, dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

1. adanya perbuatan melawan hukum;
2. adanya kerugian;
3. adanya kesalahan; dan
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia perbuatan melawan hukum adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria: bertentangan dengan kewajiban hukum si

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



pelaku, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kaedah tata susila, atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (*Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “*Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19*” dan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”, maka pendaftaran tanah

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu sebidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-3 tentang Surat Keterangan dari Kantor Desa tanggal 7 November 2023, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3 serta keterangan Saksi Ahmad Baidawi dan Saksi Pariyono sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan Tergugat juga sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh karenanya sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat, oleh karenanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa, "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat, dengan demikian karena ketidakhadiran Tergugat untuk membuat akta jual-beli di depan PPAT tersebut menyebabkan hak daripada Penggugat selaku pembeli dirugikan oleh Tergugat, yang mana dalam hal ini Penggugat tidak dapat mendaftarkan

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



hak miliknya terhadap tanah yang bersangkutan demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat tersebut dipandang sebagai suatu tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga membawa kerugian bagi diri Penggugat, dengan demikian Tergugat telah nyata melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitem Kelima Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat,

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta pearling hak yang bersangkutan;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan demikian Petitum Kesatu Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

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

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan ukuran luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan;
- Batas Timur : M. 2545;
- Batas Selatan : M. 2536;
- Batas Barat : Jalan;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan ukuran luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Batu Tungku, Kecamatan Panyipatan, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan;
- Batas Timur : M. 2545;
- Batas Selatan : M. 2536;
- Batas Barat : Jalan;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2537/Batu Tungku, atas nama pemegang hak M. Roma (Tergugat) menjadi atas nama Muhammad Zaini (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.350.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023, oleh kami, Rinaldy Adipratama S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Yuli Nugroho S.H. dan Yustisia Larasati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Jum'at tanggal 15 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ghita Novelia Nasution, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Yuli Nugroho, S.H.

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

Yustisia Larasati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ghita Novelia Nasution, S.H., M.Kn.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran: Rp30.0000,00
2. ATK: Rp50.0000,00

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan	Rp1.500.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp40.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.700.000,00
6. PNBP Pemeriksaan	Rp10.000,00

Setempat

7. Redaksi	Rp10.000,00
8. Meterai	Rp10.000,00
	Rp3.350.000,00

Jumlah : (tiga juta tiga ratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 278 /Pdt.G/2022/PN Pli

Disclaimer

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