



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Marabahan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SATRIA DHARMAWAN, S.Pd., bertempat tinggal di Komplek Griya Permata Jl. Melati 03, No.40, RT.003/RW.016, Kelurahan Handil Bakti, Kecamatan Alalak, Kota Barito Kuala, Kabupaten Barito Kuala, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AHMAD MUJAHID ZARKASI, S.H, C.P.L., ACHMAD FAJAR RITANTO, S.H., ROMIANSYAH SAPUTRA, S.H.**, Para advokat yang berkantor pada Kantor Hukum **AMZ & ASSOCIATES BANJARMASIN** yang beralamat di Jalan Krishna III No. 12 RT. 21 Komplek Bumi Pemurus Permai, Kelurahan Pemurus Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2024 2023 sebagai **PENGUGAT**;

l a w a n :

FARIDAH, bertempat tinggal di Jl. Veteran Gg. H.Arsyad RT.013 RW.002 Kel/Desa. Pengambangan Kec. Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, Prov. Kalimantan Selatan, sebagai **TERGUGAT** ;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BARITO KUALA, berkedudukan di Jl. Ulu Benteng, Kec. Marabahan, Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada 1. Muhammad Rezha Setyadi, S.H., 2. Farizal Arma Bandhono, S.Tr., M.H., 3. Yulianti., 4. Muhammad Arif Asy'ari, S.H., 5. Juria, S.H., 6. Subli, S.H Keenamnya adalah Warga Negara Indonesia, pekerjaan ASN, PPPK dan PPNPN, memilih berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Ulu Benteng berdasarkan surat kuasa khusus No. 005/SKu-63.04/VII/2024 tanggal 01 Juli 2024 yang

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan Nomor :
47/Srt.K/PDT/2024/PN Mrh tanggal 29 Juli 2024, dan Surat Tugas
Nomor : 202/ST-63.04/VII/2024, selanjutnya disebut **TURUT
TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;
Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Marabahan pada tanggal 12 Juni 2024 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 Tahun 1997 atas nama FARIDAH, yang terletak di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala berkedudukan sebagai Pemilik dan Pembeli terakhir sebidang tanah serta bangunan di atasnya dari Tergugat;
2. Bahwa Tergugat adalah Pemilik atau Penjual sebidang tanah dan Bangunan di atasnya di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 Tahun 1997 atas nama FARIDAH, yang terletak di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala berkedudukan sebagai Penjual dan Pemilik pertama;
3. Bahwa sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala beserta bangunan yang berdiri di atasnya dulunya dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh Tergugat;
4. Bahwa pada tanggal 7 Desember 1997 Tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala telah dijual Oleh Tergugat kepada MASNUM, dengan harga sebesar Rp. 3.500.000 (Tiga Juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 7 desember 1997 yang disaksikan oleh saksi SALIYADI, LAHMUDIN, M.YUSUF;

5. Bahwa selanjutnya Oleh MASNUM sebidang Tanah dan Bangunannya yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala telah dijual kepada PARIDA, dengan harga sebesar Rp. 27.500.000 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan Kwitansi jual beli Tahun 2006 yang disaksikan oleh Saksi MUKIDI;

6. Bahwa selanjutnya sebidang Tanah dan Bangunannya yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala setelah dikuasai serta ditempati kurang lebih 18 tahun oleh PARIDA dijual lagi kepada penggugat, dengan harga sebesar Rp. 140.000.000 (seratus empat Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 10 Mei 2024 yang disaksikan dan diketahui oleh Suami yang Bernama Vidya Norifansyah serta Ketua RT atas nama Bambang Budi Bakhtiar.

7. Bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dibayar lunas oleh Penggugat maka objek jual beli beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala telah diserahkan oleh PARIDA kepada Penggugat untuk dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat selaku pembeli.

8. Bahwa pada saat Penggugat ingin melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut, ternyata SHM dengan Nomor 139 di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala masih tercatat atas Nama Tergugat;

9. Bahwa karena Penggugat menginginkan agar Sertifikat Hak milik Nomor: 139 yang beralamat di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala dapat segera dibalik nama maka Penggugat selalu mencari informasi tentang keberadaan Tergugat untuk mengikuti proses balik nama, namun tidak pernah menemukan keberadaan Tergugat baik dari domisili terakhir maupun Alamat tinggalnya.

10. Bahwa setelah masalah tersebut berjalan berlarut-larut, mengenai informasi Tergugat tidak ada kabar dan menghilang serta tidak diketahui tempat tinggal keberadaannya. Dengan demikian sudah tidak mungkin lagi bagi

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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)



Penggugat untuk mengajak Tergugat untuk menghadap instansi terkait guna melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli yang diperlukan sebagai syarat untuk balik nama sertifikat yang mana sebelumnya atas nama Tergugat (FARIDAH) menjadi nama Penggugat (SATRIA DHARMAWAN);

11. Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak Penggugat untuk balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi terhalang. Maka terjadinya kekosongan hukum tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Marabahan guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan objek sebagai milik Penggugat;

12. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 Tahun 1997 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan saksi Paridah maupun Tergugat;

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat mohon Pengadilan Negeri Marabahan untuk mensahkan semua Kwitansi jual beli tanggal 7 Desember 1997, Kwitansi Tahun 2006, Kwitansi Tanggal 10 Mei 2024 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Turut Tergugat;

14. Bahwa agar perkara aquo berjalan lancar sebagaimana mestinya ketentuan hukum acara yang berlaku 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 Marabahan Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan semua Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 7 Desember 1997, Kwitansi Tahun 2006, Kwitansi Tanggal 10 Mei 2024 Adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat.

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan beserta Bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 139 Tahun 1997 atas nama FARIDAH (Tergugat), yang terletak di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala.
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/ perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 139. Tahun 1997 yang semula atas nama FARIDAH (Tergugat) menjadi nama SATRIA DHARMAWAN (Penggugat);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

Subsider :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon memberi putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah tetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, Turut Tergugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan umum Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh tanggal 27 Juni 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang datang menghadap melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Indi Rizka Sahfira, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Marabahan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2024, upaya perdamaian antara para Pihak dinyatakan 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, Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan jawaban;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* menerangkan telah memperoleh tanah yang menjadi objek perkara melalui pembelian dari Parida selaku penjual (*Vide* angka 6 poin posita), dan Parida memperoleh tanah *a quo* melalui pembelian dari penjual atas nama Masnum (*Vide* angka 5 poin posita), dan Masnum memperoleh tanah *a quo* melalui pembelian dari penjual atas nama Faridah (*Vide* angka 4 poin posita);
2. Bahwa berdasarkan keterangan yang disampaikan Penggugat dalam gugatan *a quo*, semua proses perolehan hak atas tanah melalui jual beli dari penjual atas nama Faridah sampai ke pembeli terakhir yaitu Penggugat, semua proses jual beli dilakukan di bawah tangan;
3. Bahwa dalam perkara tanah jika proses jual beli dilakukan di bawah tangan, maka Penggugat harus menarik penjual sebagai Pihak sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata ayat 1 huruf a dan b yang berbunyi:
 - a. Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat atas nama penjual, jual beli mena dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak.
 - b. Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.
4. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menarik Masnum dan Parida selaku penjual dalam proses jual beli hak atas tanah yang menjadi objek perkara, sedangkan proses jual beli dilakukan di bawah tangan. Maka

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat disimpulkan gugatan kurang pihak dan tidak memenuhi syarat materiil untuk kesempurnaan gugatan. Dengan konsekuensi yuridis gugatan tidak memenuhi syarat materiil tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) merujuk norma hukum dalam Putusan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13-12-1958 Nomor 4K/Sip/1958, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11 Oktober 1975 Nomor : 78 K/Sip/1972 "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima", demikian pula bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 08 Juni 1976, menyatakan : "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat;

Dengan demikian dengan tidak diikutsertakannya pihak Masnum dan Parida sebagai Pihak dalam perkara *a qua*, berakibat terhadap gugatan *a qua* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang secara fundamental sekali telah menyalahi Acara Perdata, karena gugatannya kurang pihak, sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

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 gugatan *a quo*;
2. Bahwa Turut Tergugat hanya menanggapi hal yang berkaitan langsung dengan kewenangan Turut Tergugat, yaitu mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
3. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 disebutkan:
 - (1). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah.
 - (2). Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.
4. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 tersebut, Kantor Pertanahan melakukan Pemeliharaan data pendaftaran apabila terjadi perubahan

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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)



pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah. Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor No. 00139 Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala Tanggal 23 Januari 1996, Surat Ukur Nomor 788/PT.979/1995 Tanggal 28 Desember 1995, Luas 112 m², atas nama Faridah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, dan terhadap Sertipikat tersebut belum terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis;

5. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 disebutkan:

(1). 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.

(2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

6. Bahwa mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (2), dalam keadaan tertentu pemindahan hak atas tanah dapat didaftarkan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Adapun akta yang tidak dibuat oleh PPAT yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat adalah Putusan Pengadilan. Sehingga terhadap permasalahan yang Penggugat sampaikan, Turut Tergugat mengembalikan semuanya kepada kebijaksanaan Majelis Hakim untuk menilainya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Turut Tergugat kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan yang memeriksa dan mengadili perkara a *quondam* dapat memberikan putusan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6302032808850002 atas nama Satria Dharmawan, S.Pd., diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Penduduk atas nama Faridah No : 249.SKPS/DKH.II-2006 tertanggal 11 Desember 2006, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam atas nama pemegang hak FARIDAH, tanggal 18 Januari 1997, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembelian rumah di Komplek Griya Permata Jln. Melati Raya I No 64E, Kec. Alalak, Marabahan, Banjarmasin antara FARIDAH dan MASNUM, tanggal 7 Desember 1997 tertulis sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu Rupiah) ditandatangani oleh FARIDAH, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan diatasnya SHM 139/Semangat Dalam antara MASNUM dan PARIDA, pada tahun 2006 sebesar Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditandatangani oleh MASNUN, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan diatasnya SHM 139/Semangat Dalam antara PARIDA dan Penggugat, pada tanggal 10 Mei

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 sebesar Rp140.000.000,00 (Seratus empat puluh juta Rupiah) ditandatangani oleh PARIDAH, diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor : 614/Kesra/2024 atas nama MASNUM tertanggal 30 Agustus 2024, diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Surat Keterangan kematian atas nama MASNUM Nomor : 474.3/076/Pem/2024 tertanggal 30 Agustus 2024, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Semangat Dalam, diberi tanda P-8;

9. *Printout* Foto tanpa Asli Foto Objek tanah dan Bangunan Yang berdiri diatasnya, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 merupakan fotokopi dari asli yang telah dibubuhi materai cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, sedangkan bukti P-9 berupa printout foto tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Bambang Budi Bakhtiar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi sebelumnya kenal dengan Tergugat Faridah atau pemilik pertama dari sebidang tanah dan bangunan di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, dan untuk Penggugat saksi kenal juga adalah pemilik sekarang dari sebidang tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat Faridah pernah tinggal di lingkungan saksi tinggal yaitu di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala;

Bahwa Saksi juga mengetahui sdri Masnun karena pernah tinggal disana juga;

Bahwa objek sengketa sebelumnya adalah milik Faridah dan ditinggali sekitar 10 (sepuluh) tahun, kemudian dijual kepada Masnun dan sempat tinggal lama juga sebelum dibeli Saudari Paridah seharga Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa Saksi adalah Ketua RT di lingkungan tersebut sudah sekitar 4 (empat) tahun;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

Disclaimer

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



Bahwa saksi pernah mengetahui antara Tergugat Faridah dan Sdri Masnun pernah terjadi jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat kuitansi jual beli tersebut namun Saksi mendengar dari Penggugat dan Saudara Mimbar (RT setempat sebelumnya di lokasi objek sengketa) serta pernah mendengar dari Saudari Paridah sendiri;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli rumah dari saudari Paridah pada tahun 2024 namun tanggal dan bulannya lupa;

Bahwa nominal transaksi jual beli antara Penggugat dan Paridah sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta) dan telah dibayar lunas;

Bahwa jarak rumah Saksi dengan lokasi objek sengketa sekitar 10 (sepuluh) meter;

Bahwa rumah tersebut masih sesuai asli bentuknya tersebut walaupun sudah berpindah-pindah pemiliknya, namun ada warung yang dibuat oleh Paridah untuk jualan;

Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran tanahnya namun ukuran bangunannya tipe 36 dan bentuk rumahnya sama dengan rumah Saksi;

Bahwa selama ini rumahnya kosong sejak dibeli oleh Penggugat, namun sesekali dari pihak Penggugat ada membersihkan rumah tersebut;

Bahwa Saksi mengetahui batas – batas tanah milik Penggugat tersebut Depan Jalan Melati Raya I, sebelah kiri H. Rizani Rahman, Belakang H. Rizani Rahman dan kanan Mulyadi;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang bayar PBB rumah tersebut, namun air ledeng dan listrik Penggugat yang membayarkannya;

Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan;

2. Saksi Paridah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi sebelumnya kenal dengan Penggugat karena saksi yang menjual rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat, namun untuk
Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Tergugat atas nama Faridah atau pemilik pertama dari sebidang tanah dan bangunan di atasnya di jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala saksi tidak mengetahuinya;

Bahwa Saksi mengetahui dan kenal dengan sdri Masnun, sekitar 10 (sepuluh) tahun tinggal di lokasi tersebut;

Bahwa saksi sebelumnya membeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya di jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala kepada sdri Masnun pada tahun 2006 sekitar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) dan ada kuitansinya dan ditandatangani saudari Masnun;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik awalnya sebelum Masnun;

Bahwa sdri Masnun sudah meninggal dunia, dan beliau meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2011;

Bahwa kemudian rumah tersebut Saksi jual kepada Penggugat dan dibayar secara cash sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan diketahui Ketua RT yaitu Saksi Bambang dan istrinya dan satu orang lagi yaitu orang tua (ibu) Penggugat pada sekitar bulan Mei tahun 2024;

Bahwa pada saat saksi menjual rumah suami saksi mengetahuinya;

Bahwa luas tanahnya adalah kurang lebih 140 m2 dengan ukuran kurang lebih 10 meter x 14 meter serta batas-batas tanah milik Penggugat tersebut yaitu depan Jalan Melati Raya I, sebelah kiri H. Rizani Rahman, belakang H. Rizani Rahman dan kanan Mulyadi;

Bahwa saat saksi menjual rumah tersebut kepada Penggugat ada sertifikatnya dan saksi lupa berapa nomor sertifikatnya;

Bahwa sertifikat tersebut tertulis masih atas nama Faridah dan belum dibalik nama ke atas nama saksi karena Saksi tidak paham prosesnya;

Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini karena pemilik rumah awalnya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya untuk pengurusan sertipikat;

Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang bayar PBB rumah tersebut, namun air ledeng dan listrik Penggugat yang membayarkannya;

Bahwa Saksi selama tinggal disitu sempat membuat tambahan bangunan berupa warung di depan rumah untuk berjualan dan masih ada sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 00139/Desa Semangat Dalam, Tanggal 23 Januari 1996, dan Surat Ukur Nomor 788/PT.979/1995, Tanggal 28 Desember 1995, Luas 112 m², atas nama Faridah, dan Bukti ini membuktikan bahwa pemilik/pemegang hak atas tanah dimaksud adalah Faridah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) UUPA jo. Pasal 36 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan bukti ini membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00139/Semangat Dalam Tanggal 23 Januari 1996 Terdaftar Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Baito Kuala, diberi tanda bukti T.T-1;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT-1 tersebut merupakan fotokopi dari asli yang telah dibubuhi materai cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara 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 27 September 2024 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 yang pada pokoknya adalah mengenai adanya pengesahan jual beli atas dan proses balik nama objek perkara berupa tanah sebagaimana dalam Nomor 00139/Desa Semangat Dalam atas nama Faridah kepada Penggugat;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat telah mengajukan Jawaban, yang mana dari Jawaban yang diajukan Tergugat tercantum mengenai Eksepsi yaitu sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut, dalam repliknya Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil Eksepsi dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam dupliknya pada pokoknya tetap bertahan pada dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat/ formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini pada pokoknya Turut Tergugat menyatakan masih ada pihak lain yang mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Masnun dan Paridah, mengingat mereka selaku penjual dalam proses jual beli hak atas tanah yang menjadi objek perkara sebelumnya, sedangkan proses jual beli dilakukan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa terhadap tidak dilibatkannya atau tidak digugatnya Masnun dan Parida, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak menarik pihak-pihak tersebut sebagai pihak di muka pengadilan karena dirasakan oleh Penggugat tidak merugikan hak perdatanya, bahwa pada prinsipnya kewenangan setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat di dalam gugatannya

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana hal ini seperti ditegaskan dalam Yurisprudensi MA.RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa “Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa di samping itu, kaidah hukum terkait “penjual seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan agar gugatan tidak kurang pihak,” sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1078.K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, bertujuan untuk menjamin hak-hak pihak lain yang memiliki keterkaitan dengan objek sengketa. Penarikan penjual asal sebagai pihak dalam perkara dianggap perlu agar persoalan menjadi jelas dan tidak menimbulkan kekaburan. Dengan demikian, untuk menentukan siapa yang seharusnya dijadikan Tergugat dalam perkara ini atau haruslah didasarkan pada pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa oleh berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No. 64E, Desa Semangat Dalam, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala dengan alas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 00139/Desa Semangat Dalam, Tanggal 23 Januari 1996, dan

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 788/PT.979/1995, Tanggal 28 Desember 1995, Luas 112 m²,
atas nama Faridah;

- Bahwa Paridah telah menjual tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tahun 2024 dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah dan beserta bangunan di atasnya tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara dengan H. Rizani Rahman;
 - Sebelah Barat dengan H. Rizani Rahman;
 - Sebelah Timur dengan Mulyadi;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Melati Raya I;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat mohon untuk mengesahkan jual beli antara Penggugat dan Paridah, yang mendapatkan tanah tersebut dari saudari Masnun yang sebelumnya membeli dari Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama objek sengketa menjadi atas nama Penggugat;

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-9 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Bambang Budi Bakhtiar, dan Saksi Paridah;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 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 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 bukti P-9 dibubuhi meterai yang cukup akan tetapi merupakan printout dari foto, tidak dapat ditunjukkan aslinya maka terhadap bukti

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

tersebut akan dipertimbangkan sepanjang berkaitan satu sama lain dengan alat bukti lain dan berhubungan dengan perkara;

Menimbang bahwa masing-masing Saksi telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPdata, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti dalil-dalil gugatan Penggugat, serta bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak adalah subjek hukum yang memiliki secara sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas hal-hal diatas untuk menentukan apakah Penggugat adalah subjek hukum yang memiliki secara sah atas objek sengketa akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat mengajukan bukti surat sebanyak 9 (sembilan) surat dan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata serta Pasal 284 RBg., bukti tertulis merupakan alat bukti yang secara enumeratif ditempatkan dalam urutan pertama dalam perkara perdata, sehingga dapat menerangkan peristiwa hubungan hukum yang terjadi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat keterangan saksi-saksi di persidangan hanya dapat dijadikan sebagai sesuatu kenyataan yang sebenarnya apabila bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 701-702), bahwa "Tidak selamanya sengketa perdata dapat dibuktikan dengan alat bukti tulisan atau akta. Dalam kenyataan bisa terjadi:

- sama sekali penggugat tidak memiliki alat bukti tulisan untuk membuktikan dalil gugatan, atau
- alat bukti tulisan yang ada, tidak mencukupi batas minimal pembuktian karena alat bukti tulisan yang ada, hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tulisan.

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

Dalam peristiwa yang demikian, jalan keluar yang dapat ditempuh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, ialah dengan jalan menghadirkan saksi-saksi yang melihat, mengalami, atau mendengar sendiri kejadian yang diperkarakan.”;

Menimbang bahwa di muka persidangan saksi-saksi telah memberikan keterangan berupa rangkaian peristiwa yang didalilkan Para Penggugat, yang mana menurut Majelis Hakim setelah dikaitkan dengan pendapat M. Yahya Harap tersebut di atas, cukup untuk diperoleh suatu fakta secara materiil yang saling bersesuaian dengan bukti-bukti surat Penggugat yang lainnya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: *“Ia (Hakim) wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya”*, 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 berkaitan dengan efisiensi pertimbangan putusan ini, terhadap petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat, akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah petitum keempat sebagaimana pertimbangan berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik 139 Desa Semangat Dalam atas Nama FARIDAH, bukti P-4 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara FARIDAH dan MASNUM, bukti P-5 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara MASNUM dan PARIDA, bukti P-6 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara PARIDA dan Penggugat, keterangan Saksi-saksi dan bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat atas objek sengketa diketahui bahwa telah terjadi jual beli antara PARIDA sebagai Penjual dan Penggugat sebagai pembeli atas objek sengketa dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal pada tanggal 10 Mei 2024 dan sampai dengan saat ini Penggugat menguasai objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan Parida mendapatkan hak atas objek sengketa tersebut karena membeli dari Saudari Masnun. Sedangkan Saudari Masnun mendapatkan hak atas objek sengketa karena membeli dari Tergugat, dan dibuktikan dengan bukti P-4 sampai dengan P-6, dihubungkan dengan keterangan Saksi Bambang Budi Bachtiar dan yang menyaksikan dan mengetahui perihal pembelian tanah objek sengketa sebidang

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam atas nama FARIDAH tersebut sejak awal sampai dengan peralihannya dan keterangan Saksi Paridah yang menjadi pemilik terakhir dari objek sengketa yang dijualnya kepada Penggugat; *vide bukti surat P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, dan P-7*;

Menimbang bahwa sejak dari awal jual beli objek sengketa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam atas nama FARIDAH, baik dari saudari Masnun sampai dengan Saksi Paridah tidak pernah mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibeli karena ketidaktahuannya tentang proses peralihan hak atas tanah sehingga objek sengketa tersebut sampai sekarang masih tercatat dalam register Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala atas nama FARIDAH sebagai pemegang hak dalam Sertikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam; *vide bukti surat P-3 dan TT-1*;

Menimbang bahwa Tergugat sudah tidak lagi diketahui lagi keberadaannya, dan telah dipanggil pula melalui panggilan umum namun tidak pernah hadir, dan untuk Masnun sebelumnya berdomisili dan bertempat tinggal di lokasi objek sengketa dan telah meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2019; *vide bukti surat P-7 dan P-8*;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya agar mendapatkan keadilan dan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik atas objek sengketa dihubungkan dengan fakta yang terungkap di persidangan baik bukti-bukti surat maupun saksi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur bahwa "*Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya*". Lebih lanjut dalam Pasal 5 diatur: "*Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dimasyarakat*";

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat untuk memberikan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah maka terhadap pemindahtanganan hak atas tanah-tanah tersebut

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

haruslah disesuaikan dengan hukum dan rasa keadilan yang hidup dan berkembang di masyarakat setempat;

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 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 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 suatu benda dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan, pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun benda (objek jual beli) belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur: *"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."* Selanjutnya dalam Pasal 50 Ayat (1) diatur: *"ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang"*. Sedangkan sampai saat ini ketentuan tersebut tidak ada. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 56 yang mengatur: *"Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah"*

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini."

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 pemenuhan sifat tunai terhadap jual beli tanah antara TERGUGAT dengan MASNUN, MASNUN dengan Saksi PARIDAH serta Saksi PARIDAH dengan Penggugat, telah terpenuhi berdasarkan bukti P-4 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara FARIDAH dan MASNUN, yang menerangkan bukti ini menunjukkan benar bahwa telah terjadi pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada tanggal 7 Desember 1997, bukti P-5 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara MASNUN dan PARIDA, yang menerangkan bukti ini menunjukkan benar bahwa telah terjadi pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada tahun 2006, bukti P-6 berupa Kwitansi Pembelian sebuah bidang tanah dan bangunan di atasnya antara PARIDA dan Penggugat, yang menerangkan Bukti ini menunjukkan benar bahwa telah terjadi pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya pada tanggal 10 Mei 2024, serta keterangan Saksi Bambang Budi Bachtiar dan Saksi Paridah yang menyatakan bahwa telah ada jual beli antara FARIDAH (TERGUGAT) dengan MASNUN, MASNUN dengan Saksi PARIDA serta Saksi PARIDA dengan Penggugat dengan pembayaran sejumlah uang;

Menimbang bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli TERGUGAT dengan MASNUN, MASNUN dengan Saksi PARIDA serta Saksi PARIDA dengan Penggugat telah terpenuhi karena telah terjadi penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 139 Kabupaten Barito Kuala atas nama Pemegang FARIDAH kepada MASNUN, kemudian Saksi PARIDA dan akhirnya sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara TERGUGAT dengan MASNUN, MASNUN dengan Saksi PARIDA serta Saksi PARIDA dengan Penggugat juga telah terpenuhi karena senyatanya walaupun tidak dilakukan dihadapkan pejabat yang berwenang akan tetapi jual beli tersebut diketahui oleh para saksi-saksi yang mampu menjelaskan adanya jual-beli atas objek sengketa hingga akhirnya objek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat diantaranya adalah Saksi Bambang Budi Bachtiar;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dikaitkan dengan dalil eksepsi kurang pihak yang disampaikan oleh Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Tidak ditariknya Masnun sebagai pihak dalam perkara ini, adalah karena Masnun telah meninggal dunia sebagaimana dibuktikan dalam Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/076/Pem/2024 tanggal 30 Agustus 2024; *vide bukti surat P-8*;
2. Tidak ditariknya Parida dalam perkara ini sebagai Tergugat, dikarenakan secara yuridis objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 139 Kabupaten Barito Kuala masih atas nama Pemegang Hak FARIDAH sehingga sudah TEPAT dan sepatutnyalah Faridah (Tergugat) yang digugat karena Penggugat berkehendak melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibelinya dari Saksi Parida sedangkan objek sengketa tersebut sampai sekarang masih tercatat dalam register Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala atas nama FARIDAH sebagai pemegang hak dalam Sertikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam;
3. Dengan diajukannya Parida sebagai saksi dalam perkara ini, diperkuat dengan Saksi Bambang Budi Bakhtiar dan alat-alat bukti yang mendukung keterangan Para Saksi tersebut, justru membuat terang dan nyata bahwa runtutan peristiwa jual beli terhadap objek sengketa telah terjadi sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka jual beli atas objek sengketa tersebut diatas telah memenuhi sifat pemindahtanganan hak dalam perspektif hukum adat;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas objek sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan oleh karena Tergugat saat ini sudah diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat maka jual-beli atas objek sengketa 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 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 menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, petitum keempat Penggugat cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

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 dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dimana pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status hukum daripada tanah tertentu

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

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 oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, oleh karenanya sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat, oleh karenanya sesuai dengan 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 peralihan hak miliknya terhadap tanah yang bersangkutan (objek sengketa) demi mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa antara TERGUGAT dengan MASNUN, MASNUN dengan Saksi PARIDA serta Saksi PARIDA dengan Penggugat adalah sah, maka menurut hukum hak atas objek sengketa telah beralih kepada Penggugat sedemikian sehingga membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas objek sengketa namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atau peralihan hak atas Objek Sengketa 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

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

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 peralihan hak atas Objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, 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 peralihan hak yang bersangkutan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala dapat melakukan balik nama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum kelima Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan seperlunya dengan tanpa merubah esensi materiil dalam gugatan yang akan termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan semua pembuktian dan alat bukti Para Penggugat yang diajukan dalam perkara ini sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut sudah tidak relevan dan tidak perlu dinyatakan dalam amar putusan, mengingat bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan bersama dengan petitum yang lain, sehingga petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu petitum gugatan ditolak maka petitum pertama Penggugat yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya juga harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 48 ayat (1) 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 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, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan beserta Bangunan diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam tanggal 18 Januari 1997 atas nama FARIDAH (Tergugat), yang terletak di Jalan Melati Raya I Komplek Griya Permata No 64E, Desa Semangat Dalam, kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala;
3. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 139 Desa Semangat Dalam tanggal 18 Januari 1997 yang semula atas nama FARIDAH (Tergugat) menjadi nama SATRIA DHARMAWAN (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.888.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Marabahan, pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2024, oleh kami, Danang Slamet Riyadie, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn., dan Debby Stevani, S.H., LL.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Marabahan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Muhammad Irwan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yudita Trisnanda, S.H., M.Kn.

Danang Slamet Riyadie, S.H., M.H.

Debby Stevani, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Muhammad Irwan, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp228.000,00;
4. Biaya PNBП Panggilan Pertama	:	Rp30.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.500.000,00;
5. PNBП Pendaftaran Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
6. PNBП Permohonan PS	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh

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

8. Leges.....	:	Rp10.000,00;
9. Materai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.888.000,00;
(Satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)		

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Mrh