



**PUTUSAN**  
**Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**M. Bashar**, beralamat di Desa Bumi Agung RT.009 RW.002, Bumi Agung, Bulik, Kabupaten Lamandau, Kalimantan Tengah, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Kuat Sutrisno**, beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik Kabupaten Lamandau, Kalimantan Tengah sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lamandau**, beralamat di jalan Maskaya Pangaruh No. 177, Nanga Bulik, Bulik, Kabupaten Lamandau, Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada tanggal 17 Mei 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. Objek Sengketa**

Bahwa Objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 7.500 Meter Persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998

*Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo
- Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman

## II. Kronologi

1. Bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 16 Januari 2004 sebagaimana kwitansi jual beli tanggal 16 Januari 2004;
2. Bahwa terhadap jual-beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas Nama KUAT SUTRISNO dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh penggugat;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/ balik nama Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang saat ini atas nama KUAT SUTRISNO menjadi nama M BASHAR, namun sampai dengan saat ini Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah penggugat telusuri informasi keberadaan tergugat tersebut. Padahal dalam proses pengurusan perubahan / Balik nama Sertipikat membutuhkan nama asal dalam Sertipikat yakni KUAT SUTRISNO atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/ atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa tersebut;
4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak penggugat atas objek segketa di atas Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama KUAT SUTRISNO yang diperoleh penggugat dari jual-beli dengan Tergugat,

*Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Nanga Bulik untuk dapat mensahkan Kwitansi Jual Beli Tanggal 16 Januari 2004 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/ balik nama Sertipikat di Kantor Turut Tergugat yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M BASHAR;

5. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik melindungi Penggugat atas objek sengketa di atas Sertipikat Hak milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama KUAT SUTRISNO namun sampai dengan saat ini KUAT SUTRISNO tidak diketahui alamat keberadaanya dan tidak memiliki Ahli Waris, sementara Sertipikat tersebut saat ini menjadi hak milik penggugat. Maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara Aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nanga Bulik dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan Hak/ Balik nama Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR;

6. Bahwa agar perkara Aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka membebaskan biaya perkara sebagaimana peraturan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan megadili perkara Aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

### PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Kwitansi Jual Beli Tanggal 16 Januari 2004 Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik seluas 7.500 Meter persegi, dengan

*Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb*

#### 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

sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama M. BASHAR adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menyatakan tanah seluas 7.500 Meter Persegi dengan Sertipikat Hak Milik No 917 Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik Kabupaten Lamandau adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR;

6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

7. Membebankan biaya perkara sebagaimana peraturan yang berlaku;

## Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Nanga Bulik berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri, Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Mei 2023 dan tanggal 25 Mei 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Mei 2023 dan tanggal 25 Mei 2023 namun tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah maka Tergugat dianggap telah melepaskan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban secara *e-court* 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 2 sampai dengan 5 yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya karena tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat
3. Bahwa Tergugat merupakan pemilik bidang tanah dengan luas 7.500 m2 (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Bumi Agung, Sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 00917/ Bumi Agung atas nama Kuat Sutrisno dan Gambar Ukur nomor 917/1998.
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 adanya 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

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak milik atas tanah tersebut, yang mana salah satunya 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. Membebankan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6209030608780001, tanggal 04 Mei 2021, atas nama M. BASHAR, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.917, atas nama KUAT SUTRISNO tanggal 02 Januari 1998, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Kuitansi Pembayaran dari M. BASHAR sejumlah Rp3.100.000 tanggal 16 Januari 2004, selanjutnya diberi tanda P.3;

*Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*





4. Fotokopi Keterangan Pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 Lahan Usaha I an M. BASHAR, tanggal 05 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P.4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 140/ /DS-BA/V/PEM/2023 tanggal 04 Mei 2023 an M. BASHAR yang ditanda tangani Kepala Desa Bumi Agung an RETNIWATI, selanjutnya diberi tanda P.5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Abribadda Bachri, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi memberikan keterangan sehubungan dengan pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik Kabupaten Lamandau dan untuk luasnya Saksi kurang tahu secara pasti namun tanah tersebut lebih luas dari tanah milik Saksi karena tanah milik Saksi berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/Kuat Sutrisno;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan Tergugat/ Kuat Sutrisno, namun dari informasi yang Saksi terima jika Tergugat/ Kuat Sutrisno dulunya adalah warga transmigrasi di Desa Bumi Agung namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/ Kuat Sutrisno sekitar tahun 2004;
- Bahwa Saksi tahu jika Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/ Kuat Sutrisno berdasarkan cerita Penggugat kepada Saksi;

*Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu seberapa berapa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/ Kuat Sutrisno karena untuk harga tidak ada diceritakan Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat/ Kuat Sutrisno ada sertifikatnya atas nama Kuat Sutrisno, dan sertifikat tersebut pernah diperlihatkan Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat/ Kuat Sutrisno tersebut adalah Penggugat, dan diatas tanah tersebut ada bangunan rumah yang dibangun oleh Penggugat dan sempat ditempati Penggugat beserta keluarganya, dan sekarang Penggugat masih tinggal dibagian belakang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membangun rumah diatas tanah yang dibeli dari Tergugat/ Kuat Sutrisno tersebut, hanya saja saat Saksi pindah dan mulai tinggal di Desa Bumi Agung sekitar tahun 2013 ketika itu bangunan rumah sudah ada diatas tanah tersebut;
- Bahwa Tanah milik Saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat / Kuat Sutrisno tersebut juga sudah ada sertifikatnya, dan tanah milik Saksi tersebut dibeli oleh isteri Saksi dari warga transmigrasi lainnya yang Saksi lupa namanya, dan sampai sekarang sertifikat masih atas nama orang lain;
- Bahwa Ukuran tanah milik Saksi dilokasi tersebut awalnya adalah 100 (seratus) meter x 100 (seratus) meter namun dibagi 4 (empat) sehingga ukuran tanah Saksi yang dikuasai sekarang adalah 25 (dua puluh lima) meter x 100 (seratus) meter, dan sepengetahuan Saksi untuk ukuran tanah di lokasi tersebut ada yang 50 (lima puluh) meter x 50 (lima puluh) meter juga ada yang 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter namun Saksi tidak tahu secara pasti ukuran tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat/ Kuat Sutrisno tersebut, hanya saja tanah Penggugat tersebut lebih luas dari tanah milik Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain selain Penggugat yang menguasai tanah yang dibeli dari Tergugat / Kuat Sutrisno tersebut;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli Penggugat tersebut sepengetahuan dan seingat Saksi dibeli bukan dari Tergugat/ Kuat Sutrisno melainkan dari orang lain dan saat itu yang membeli tanah tersebut adalah isteri Saksi;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat memberikan pendapat benar dan tidak keberatan;

2. Saksi Annas Wibowo, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi memberikan keterangan sehubungan penguasaan sebidang tanah yang dilakukan Penggugat;
- Bahwa Tanah yang dikuasai oleh Penggugat tersebut terletak di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ukuran tanah yang dikuasai Penggugat tersebut 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter atau seluas 7500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa alas hak atas tanah yang dikuasai Penggugat tersebut berupa sertifikat hak milik dan Saksi pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dikuasai Penggugat tersebut ada masalah sebatas balik nama sertifikat tanah dari nama pemilik awal ke nama Penggugat;
- Bahwa berdasarkan informasi yang Saksi terima dari warga sekitar tempat tinggal Saksi, dan juga menurut keterangan Penggugat bahwa tanah tersebut didapatkan Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat/ Kuat Sutrisno;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dan seharga berapa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/ Kuat Sutrisno karena untuk harga tidak ada diceritakan Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa Saksi ada memiliki tanah disekitar tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut, dan tanah Saksi tersebut berbatasan dengan tanah Penggugat tersebut bagian utara;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Saksi membeli tanah yang berada disekitar tanah Penggugat tersebut sekitar tahun 2011 dari seseorang yang bernama Lukman seharga Rp28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah), dan Saksi sejak tahun 2012 tinggal diatas tanah tersebut sehingga Saksi bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa sejak Saksi pindah ke Desa Bumi Agung tahun 2012 saat itu yang Saksi lihat diatas tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat/ Kuat Sutrisno tersebut ada rumah yang dijadikan tempat tinggal Penggugat beserta keluarganya;
- Bahwa selama bertetangga dengan Penggugat tersebut Saksi tidak pernah mendengar atau melihat orang lain mengklaim tanah yang dikuasai Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Abribadda Bachri karena yang bersangkutan adalah tetangga Saksi yang tanahnya juga berbatasan langsung sebelah Selatan dengan tanah yang dikuasai Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah ketemu langsung dengan Tergugat / Kuat Sutrisno sebelum Saksi tinggal di desa Bumi Agung yang mana saat itu Saksi masih bekerja di bagian lapangan, dan sedang mencari cari tanah di sekitar Desa Bumi Agung untuk dibeli, namun Saksi tidak pernah berbicara langsung dengan Tergugat/ Kuat Sutrisno hanya tahu orangnya saja dari warga sekitar;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat ini Tergugat/ Kuat Sutrisno berada dimana, dan informasi dari warga sekitar jika Tergugat/ Kuat Sutrisno sudah tidak ada lagi di Desa Bumi Agung;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat memberikan pendapat benar dan tidak keberatan;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.917, atas nama KUAT SUTRISNO tanggal 02 Januari 1998, selanjutnya diberi tanda TT.1;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya di persidangan pada tanggal 31 Juli 2023;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang termuat pada gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat pada tahun 2021 membeli sebidang tanah dari Tergugat seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO (Tergugat) yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman namun oleh karena Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat sedangkan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaanya maka Penggugat hingga kini tidak dapat melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut;

*Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat meski telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 17 Mei 2023 dan tanggal 25 Mei 2023 namun tidak datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah maka Tergugat dianggap telah melepaskan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini. Sedangkan Turut Tergugat dalam jawabannya secara tertulis pada pokoknya membenarkan gugatan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka terhadap tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman selanjutnya disebut juga dengan tanah objek sengketa;

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

- Bahwa benar Penggugat menguasai tanah objek sengketa seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman serta sejak tahun 2004 sampai saat ini Penggugat dan keluarganya tinggal di atas tanah objek sengketa;

*Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat saat ini yang memegang sertifikat hak milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO;
- Bahwa benar saat ini Tergugat (Kuat Sutrisno) sudah tidak tinggal di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dan tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat, maka yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum?;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini diperiksa dan diputus tanpa kehadiran pihak Tergugat akan tetapi berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut diatas dan Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P.1 sampai dengan P.5 serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti surat tertanda TT.1 dan tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti yang relevan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti tertulis dan saksi yang diajukan di persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah objek yang sama, yakni sebidang tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di

*Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman (*vide* bukti surat P.2, bukti surat P.5, bukti surat TT.1, dan keterangan Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo)

- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan membeli dari Tergugat pada tanggal 16 Januari 2004 seharga Rp3.100.000,- (tiga juta seratus ribu rupiah) dan Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat (*vide* bukti surat P.3 dan keterangan Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo);
- Bahwa Tergugat yaitu Kwat Sutrisno dahulu bertempat tinggal di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau namun saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya (*vide* keterangan Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo);
- Bahwa sejak tahun 2004 sampai saat ini Penggugat yang menguasai dan tinggal di atas tanah objek sengketa (*vide* bukti surat P.4, dan keterangan Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan apakah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan haknya (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah, namun memperhatikan kondisi sosial budaya yang ada di masyarakat maka jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan





Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah juga harus memperhatikan ketentuan jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa *"jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan"*. Dengan demikian, perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual berkewajiban menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya selain itu peralihan hak atas tanah juga harus memperhatikan ketentuan hukum adat yang merupakan syarat materiil jual beli tanah, yaitu harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili masyarakat desa tersebut, tunai artinya dibayarkan secara tunai (lunas), dan riil artinya jual beli dilakukan secara nyata;

Menimbang, bahwa sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 tepatnya pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, poin ke-4 huruf (b) disebutkan salah satu kriteria pembeli beritikad baik adalah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

*Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb*



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis tersebut di atas telah sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang antara lain:

- Putusan Mahkamah No. 858 K/SIP/1971 tanggal 27 Oktober 1971 yang menyatakan bahwa *"jual beli tanah yang walaupun tidak dilakukan dihadapan Lurah tetapi jika pembeli dan penjual saling mengenal dan harga pembelian adalah wajar maka dianggap pembelian dengan itikad baik"*;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 disebutkan suatu kaidah hukum, dimana *"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"*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat dan Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yaitu Tergugat, namun saat ingin melakukan balik nama terkendala karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya serta tidak diketahui ahli warisnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Kuitansi Pembayaran Sebidang Tanah di Desa Bumi Agung antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2004 dengan harga Rp3.100.000,- (tiga juta seratus ribu rupiah) dan Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat (*vide* bukti surat P.2 dan bukti surat P.3);

Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak ada bantahan mengenai tulisan tangan dalam bukti P.3 sehingga bukti P.3 adalah bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi yang menandatangani serta menandakan jika benar telah terjadi jual beli tanah seluas 7.500 (tujuh ribu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2004 dengan harga Rp3.100.000,- (tiga juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1875 KUHPdata menyebutkan suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 407/K/Sip/ 1974 tanggal 14 Januari 1976 menyebutkan bahwa kuitansi merupakan bukti pembayaran atas suatu transaksi tertentu;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Abribadda Bachri dan Saksi Annas Wibowo yang menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat/ Kuat Sutrisno sekitar tahun 2004 berdasarkan cerita Penggugat kepada Para Saksi, tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat/ Kuat Sutrisno ada sertipikatnya atas nama Kuat Sutrisno, dan berdasarkan keterangan Para Saksi bahwa sertipikat tersebut pernah diperlihatkan Penggugat kepada Para Saksi. Bahwa selama Para Saksi bertetangga dengan Penggugat Para Saksi tidak pernah mendengar atau melihat orang lain mengklaim tanah yang dikuasai Penggugat tersebut selanjutnya Saksi Annas Wibowo menerangkan sejak Saksi pindah ke Desa Bumi Agung tahun 2012 saat itu yang Saksi lihat diatas tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat/ Kuat Sutrisno tersebut ada rumah yang dijadikan tempat tinggal Penggugat beserta keluarganya. Bahwa

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB

#### 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)



berdasarkan keterangan Para Saksi ukuran tanah yang dikuasai Penggugat tersebut 75 (tujuh puluh lima) meter x 100 (seratus) meter atau seluas 7500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka jual beli tanah seluas seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah Utara berbatasan dengan M. Bashar & Annas Wibowo, Sebelah Timur berbatasan dengan M. Bashar, Sebelah Selatan berbatasan dengan Abribadda Bachri dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman antara Penggugat dengan Tergugat sekalipun Jual Beli atas tanah tersebut dilakukan di bawah tangan (tanpa ada akta Notaris/PPAT) akan tetapi telah dilakukan dan terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut hukum adat yang merupakan syarat materiil jual beli tanah. Selain itu jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dalam hal ini berupa tanah objek sengketa dan bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan maka terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut telah sah menurut hukum dan mengikat bagi para pihak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat pada pokoknya mengakui gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau (*vide* bukti surat TT.1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan diantara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu terkait peralihan hak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa proses jual beli tanah objek sengketa yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Tergugat kepada Penggugat sama sekali tidak ada melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuatan akta oleh PPAT tersebut harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Sedangkan diketahui bahwa Tergugat selaku pemilik tanah objek sengketa asal (penjual) tidak diketahui lagi keberadaannya. Sehingga Penggugat selaku pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Nanga Bulik dengan maksud untuk melindungi haknya atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa hak untuk memperoleh suatu perlindungan hukum idealnya bisa didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan *"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa *"Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara 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"*;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, memang tidak secara eksplisit menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan dasar peralihan hak atas tanah, tetapi putusan pengadilan bisa diartikan sebagai akta autentik yang dibuat bukan oleh PPAT, sehingga putusan pengadilan bisa dijadikan dasar untuk suatu peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat tersebut di atas, gugatan Penggugat ternyata beralasan dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut di atas beralasan dan tidak melawan hukum maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 Penggugat yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya, sehingga petitum angka 1 ini akan dipertimbangkan di bagian akhir pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 2 yang meminta menyatakan Sah Kuitansi Jual Beli Tanggal 16 Januari 2004 Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi, dengan sertifikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama M. BASHAR yang mana menurut Majelis Hakim maksud dari petitum Penggugat tersebut adalah menyatakan Sah Kuitansi Jual Beli Tanggal 16 Januari 2004 antara Tergugat dengan Penggugat sebagai bukti pembayaran atas objek tanah sengketa yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi, dengan sertifikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama Kuat Sutrisno adalah sah dan berkekuatan hukum maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan pada pertimbangan di atas bahwa kuitansi bukti pembayaran objek tanah sengketa tanggal 16 Januari 2004 merupakan bukti pembayaran atas suatu transaksi tertentu dan wujud dari

*Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang, tunai, dan rill nya suatu perjanjian jual beli tanah menurut masyarakat hukum adat yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat. Sedangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 917 Tahun 1998, Majelis Hakim berpendapat oleh karena kuitansi bukti pembayaran objek tanah sengketa tanggal 16 Januari 2004 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan dengan itikad baik dan Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Tergugat kemudian Tergugat telah menyerahkan tanah objek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat maka peralihan hak atas tanah objek sengketa telah berpindah yang awalnya dari Tergugat kepada Penggugat, maka terhadap petitum angka 2 Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang menyatakan tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No 917 Tahun 1998 atas nama KUAT SUTRISNO yang beralamat di Desa Bumi Agung, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena peralihan hak atau peristiwa jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah menurut hukum, maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa, sehingga terhadap petitum angka 3 Penggugat tersebut patut dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihak hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan pada pertimbangan petitum angka 2 di atas maka Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama Tergugat yaitu Kuat Sutrisno menjadi nama Penggugat M. Bashar, maka terhadap petitum angka 4 Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;

*Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Turut Tergugat sifatnya pasif yang mana segala pengurusan peralihan hak atas tanah termasuk balik nama hanya akan diproses oleh Turut Tergugat apabila adanya permohonan dari Pemohon, sehingga mengenai Petitum ini diterima sepanjang dimaknai apabila adanya Permohonan peralihan balik nama dari Penggugat kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yang meminta menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Tergugat dan Turut Tergugat wajib menaati Putusan ini sepanjang Putusan ini menjadi Putusan berkekuatan hukum tetap, maka terhadap petitum angka 6 Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang meminta membebaskan biaya perkara menurut hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, maka terhadap petitum angka 6 Penggugat tersebut beralasan menurut hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menghindari kesalahan penafsiran terhadap hal-hal yang dimintakan oleh Penggugat, maka redaksi kata pada petitum gugatan Penggugat akan diperbaiki tanpa mengurangi esensi dari hal-hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya serta tidak merugikan kepentingan dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan kuitansi Jual Beli Tanggal 16 Januari 2004 Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi yang terletak di Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik sesuai sertifikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung atas nama KUAT SUTRISNO adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik No 917 Desa Bumi Agung Kecamatan Bulik Kabupaten Lamandau adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No. 917 Tahun 1998 Desa Bumi Agung yang semula atas nama KUAT SUTRISNO menjadi M. BASHAR;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.540.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nanga Bulik, pada hari Rabu tanggal 2 Agustus 2023, oleh kami, Achmad Soberi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tony Arifuddin Sirait, S.H., M.H. dan Asterika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Ucok Richon Manik, S.H., sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tony Arifuddin Sirait, S.H., M.H.

Achmad Soberi, S.H., M.H.

Asterika, S.H.

Panitera,

Ucok Richon Manik, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp1.200.000,00;
anggihan .....	:	
4.....M	:	Rp10.000,00;
eterai .....	:	
5.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....	:	
6.....P	:	Rp40.000,00;
NBP .....	:	
7. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp1.150.000,00;
Jumlah	:	Rp2.540.000,00;
(dua juta lima ratus empat puluh ribu rupiah)		

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN NgB



*Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Ngb*

**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)