



PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GREGAH WALUYO, bertempat tinggal di Dusun Abdi Kencana, RT 21 RW 02 Desa Batu Meranti Kecamatan Sungai Loban Kabupaten Tanah Bumbu Propinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kunawardi, S.H. dan Dariatman, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Manggis Gang Salak Nomor 233 RT 08 RW 02 Kelurahan Batulicin Kecamatan Batulicin Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

RAHMADI, bertempat tinggal di Desa Mangkalapi RT 03 Desa Mangkalapi Kecamatan Kusan Hulu Kabupaten Tanah Bumbu Propinsi Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANAH BUMBU, berkedudukan di Jalan Dharma Praja Komplek Perkantoran Gunung Tinggi Kabupaten Tanah Bumbu Propinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahdi Fatmarifansyah, S.P., Julio Hutagaol, S.H., Ramadhanur Kertaningrum, S.AP., dan Nuryasin, S.Kom., Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2021 dan Surat Tugas tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batulicin pada tanggal 5 Februari 2021 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 12 November 2019, RUSMADI memberikan kuasa kepada Tergugat (RAHMADI) untuk menjual tanah milik RUSMADI dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, kabupaten Tanah Bumbu, dengan luas 20.000 M²;
2. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat kuasa tanggal 12 November 2019, tanah milik RUSMADI dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, kabupaten Tanah Bumbu, dengan luas 20.000 M² dijual oleh Tergugat kepada GREGAH WALUYO (Penggugat) dengan bukti kwitansi tertanggal 3 September 2020 seharga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat serta diketahui saksi-saksi;
Selanjutnya Terhadap Tanah tersebut untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA;
3. Bahwa RAHMADI (Tergugat) sebagai kuasa menjual atas sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten tanah Bumbu, dengan luas 20.000,- M² dengan atas nama RUSMADI saat ini telah tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti;
4. Bahwa sejak Penggugat membeli Objek Sengketa tersebut hingga saat ini masih Penggugat kuasai, namun karena ketidaktahuan Penggugat dan kesibukan Penggugat sehingga terhadap Objek Sengketa tersebut belum sempat Penggugat balik nama atas nama Penggugat;
5. Bahwa Tergugat (Rahmadi) awalnya berjanji akan membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut, baik melalui proses notaris ataupun Badan Pertanahan Nasional, namun pada kenyataannya Tergugat tidak memenuhi janjinya tersebut sampai saat ini dan Tergugat tidak diketahui alamat tempat tinggalnya sampai saat ini;



6. Bahwa Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk bisa menemukan keberadaan/tempat tinggalnya Tergugat, akan tetapi semua usaha Penggugat sia-sia/tidak berhasil menemui Tergugat;
7. Bahwa kemudian Penggugat bermaksud untuk membalik nama Objek sengketa tersebut ke Notaris/PPAT dari atas nama RUSMADI menjadi atas nama Penggugat, Pihak Notaris/PPAT tidak bisa membuatkan Akta Jual beli dengan alasan Pihak Penjual yaitu Tergugat tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT, padahal Penggugat sudah membeli dan membayar Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat dengan harga yang wajar/umum;
8. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut secara fisik Penggugat telah kuasai namun secara formil Penggugat tidak bisa memilikinya karena Sertifikat Tanah Obyek Sengketa tersebut masih atas nama RUSMADI;
9. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan karena Penggugat sudah dengan itikat baik telah membeli Tanah Obyek Sengketa tersebut akan tetapi Penggugat tidak bisa melakukan balik nama atas Tanah Obyek Sengketa tersebut menjadi atas nama Penggugat dikarenakan Tergugat sebagai kuasa menjual tanah milik RUSMADI dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, kabupaten Tanah Bumbu, dengan luas 20.000 M² telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui alamatnya dengan pasti;
10. Bahwa sudah sepatutnya Penggugat di lindungi secara hukum karena ketidaktahuan Penggugat tersebut sehingga proses balik nama belum bisa dilakukan karena Tergugat telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui alamatnya dengan pasti;
11. Bahwa meskipun Tergugat sebagai kuasa menjual tanah tersebut telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya, sudah sepatutnya dinyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 September 2020 adalah sah menurut hukum;
12. Bahwa oleh karena secara riil/fakta Penggugat telah membeli terhadap Tanah Obyek Sengketa dari Tergugat, maka dinyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa;
13. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan jual beli terhadap Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat tersebut sah, maka Penggugat berhak untuk memproses balik nama terhadap Sertifikat Tanah Obyek Sengketa dari atas nama RUSMADI menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln

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)



14. Bahwa kepada Tergugat atau pihak lain/ siapa saja apabila masih menguasai dan memiliki terhadap Tanah Obyek Sengketa dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, bersih, bebas dari beban apapun kalau perlu dengan bantuan alat Negara atas dasar kekuasaan kehakiman;

15. Bahwa kepada Tergugat atau siapa saja yang terkait di hukum untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama terhadap Tanah Obyek Sengketa menjadi atas nama Penggugat, dan apabila Tergugat atau siapa saja yang terkait enggan/tidak mau membantu dan tanpa persetujuan dan keterlibatan serta tanpa kehadiran Tergugat, maka cukup dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini dapat dilaksanakan balik nama untuk pensertifikatan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kabupaten Tanah Bumbu dari atas nama RUSMADI menjadi atas nama Penggugat;

16. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

17. Bahwa terhadap permasalahan tersebut maka satu-satunya jalan untuk menyelesaikannya, Penggugat harus menumpuh jalur hukum oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Batulicin;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batulicin melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 September 2020;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 20.000 M², dengan nomor sertifikat hak milik : 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu atas nama RUSMADI (tanah obyek sengketa);
5. Menetapkan Penggugat untuk bertindak atas nama RUSMADI untuk menghadap Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kabupaten Tanah Bumbu untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah



Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 20.000 M², dengan atas nama RUSMADI dibalik namakan menjadi GREGAH WALUYO (Penggugat);

6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu (Turut Tergugat) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 5050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 20.000 M², atas nama RUSMADI dibalik namakan menjadi GREGAH WALUYO (Penggugat);

7. Memerintah kepada BPN untuk tunduk dan mentaati bunyi putusan ini;

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

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya yang sah untuk mewakili di persidangan sebagaimana relaas panggilan kepada Tergugat tertanggal 5 Februari 2021 dan 11 Februari 2021, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun mengirimkan kuasanya yang sah untuk mewakili dirinya di persidangan, sehingga Tergugat dianggap melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan, sehingga sidang dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, oleh karena itu berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, menyatakan bahwa sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui proses mediasi, sehingga persidangan dilanjutkan dengan agenda pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu selaku Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum atas perkara Nomor 58/Pdt.G/2021/PN.BLN dikarenakan belum adanya kegiatan peralihan hak yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, sehingga dengan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, secara nyata Penggugat telah salah menarik pihak (*Error In Persona*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat, dapat kami simpulkan bahwa seharusnya yang menjadi perihal gugatan bukanlah mengenai pengesahan jual beli, melainkan tentang pembatalan surat kuasa, dikarenakan pemilik sertifikat yang memberi kuasa kepada Tergugat masih ada dan masih dapat dilacak keberadaannya;

3. Bahwa apabila Surat Kuasa yang dimiliki oleh Tergugat merupakan Surat Kuasa Mutlak yang tidak dapat dibatalkan atau dicabut dengan alasan apapun, maka Surat Kuasa tersebut bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

4. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dalam poin ketiga, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu selaku Turut Tergugat tidak dapat melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;

5. Bahwa setelah kami lakukan penelusuran terhadap nama di dalam sertifikat yang memberikan kuasa kepada Tergugat untuk melakukan jual beli obyek sengketa, diketahui nama tersebut masih ada dan masih berdomisili di Desa Mangkal Api, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, sehingga apa yang didalilkan Penggugat di dalam gugatannya adalah tidak benar;

6. Bahwa berdasarkan poin-poin Jawaban di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar dapat menghadirkan pemilik yang namanya tercantum di sertifikat untuk berhadir di persidangan agar dapat dimintai keterangannya terkait surat kuasa untuk menjual obyek sengketa tersebut

Atas dasar dalil dan alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat tidak mengajukan Replik sehingga Turut Tergugat juga tidak mengajukan Duplik;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Gregah Waluyo, yang telah diberi tanda bukti P-1;

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rusmadi, yang telah diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 05050 atas nama Rusmadi, yang telah diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 05050 atas nama Rusmadi, yang telah diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Jual dari Rusmadi sebagai Pemberi Kuasa kepada Rahmadi sebagai Penerima Kuasa, yang telah diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-3, P-4, dan P-5 yang berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah bersesuaian dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari fotokopi, masing-masing fotokopi tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, maka bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

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

1. Saksi Ahmad Junaidi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat pernah melakukan jual beli lahan pada bulan September 2020;
 - Bahwa Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;
 - Bahwa saksi mengetahui ada jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi berteman dengan Tergugat dan Saksi juga ada menandatangani Surat Kuasa Jual dan Kwitansi sebagai Saksi;
 - Bahwa saudara Rusmadi salah satu pemilik lahan yang menguasai kepada Tergugat untuk menjual lahannya kepada Penggugat;
 - Bahwa setahu Saksi lahan yang dijual tersebut sudah memiliki sertifikat;
 - Bahwa Saksi tidak ingat lagi siapa nama pemilik lahannya karena ada sekitar 62 (enam puluh dua) orang pemilik lahan;
 - Bahwa pada saat transaksi pembayaran terhadap lahan tersebut saat itu Saksi juga hadir;
 - Bahwa Saksi lihat serah terima uangnya, yang membayar adalah Penggugat secara tunai dan yang menerima adalah Tergugat;
 - Bahwa Saksi menerima komisi dari jual beli lahan tersebut berupa uang transportasi;
 - Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Tergugat saat jual beli tersebut;

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak objek sengketa tersebut berada di Desa Mangkalapi Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu;
- Bahwa semua lahan sebanyak 62 (enam puluh dua) lahan tersebut sudah memiliki sertifikat dan menjadi satu hamparan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas lahan dari 62 (enam puluh dua) sertifikat tersebut, namun secara global sebelah utara berbatasan dengan kebun sawit, sebelah selatan berbatasan dengan tanah biasa, sebelah timur berbatasan dengan tanah biasa, dan sebelah barat berbatasan dengan hutan-hutan;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli lahan sebanyak 62 (enam puluh dua) tersebut semua pemilik lahan hadir di rumah Tergugat sambil membawa sertifikat terhadap lahannya masing-masing;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pada saat itu ada aparat desa yang ikut menyaksikan jual beli lahan tersebut karena banyak orang saat itu;
- Bahwa pada saat dilakukan jual beli terhadap lahan tersebut tidak ada pemilik lahan yang keberatan;
- Bahwa semua lahan yang dijual tersebut merupakan lahan milik pribadi;
- Bahwa sertifikat lahan tersebut diserahkan kepada Penggugat setelah penyerahan uang;
- Bahwa Tergugat juga memiliki lahan yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat itu transaksi penyerahan uang dilakukan dengan cara mebayar secara tunai kepada pemilik lahan;
- Bahwa Saksi pernah melihat dan menandatangani kwitansi jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 05050;
- Bahwa pada saat itu Saksi ikut menandatangani kwitansi dan surat kuasa jual dari Rusmadi kepada Rahmadi tersebut karena Saksi diminta untuk menjadi saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pihak lain yang keberatan atas jual beli lahan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah tanah yang terletak di Desa Mangkalapi;

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln

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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diajak oleh Tergugat ke Desa Mangkalapi sebagai Saksi dalam Kuasa Penjual dan semua pemilik lahan menandatangani Surat Kuasa Penjual tersebut;
- Bahwa ada penyerahan uang tunai saat itu dirumah Tergugat pada bulan September 2020 serta yang menerima adalah Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui penyerahan uang karena saksi menjadi Saksi dalam jual beli dan tandatangan disurat Kuasa Penjual dan Kwitansi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat itu ada aparat desa yang hadir karena saat itu banyak orang;
- Bahwa saksi menerima komisi dari jual beli lahan tersebut berupa uang rokok;
- Bahwa letak objek sengketa berada di Desa Mangkalapi Kecamatan Kusan Hulu dan menjadi satu hamparan berupa lahan kering;
- Bahwa saksi melihat ada sertifikat saat itu namun dari informasi Tergugat bahwa tanah-tanah yang dijual tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saat itu saksi melihat ada penyerahan sertifikat;
- Bahwa saksi kenal dengan Bukti Surat P-4 berupa Kwitansi Jual Beli Sertifikat Hak Milik nomor 05050 dan P-5 berupa Surat Kuasa Jual dari Rusmadi kepada Rahmadi karena Saksi tandatangan sebagai Saksi dalam surat tersebut;
- Bahwa sertifikat diserahkan setelah penyerahan uang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan bukti surat maupun saksi, meskipun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Maret 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara, yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya serta Turut Tergugat. Pada pemeriksaan setempat ini para pihak telah menunjukkan letak tanah yang menjadi objek sengketa, yang terletak di Desa sarigadung, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan, beserta dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan lahan HGU PT Adisurya Cipta Lestari;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Muhammad Sipransyah;
- Barat : berbatasan dengan tanah milik Ari Jadmiko;

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Iderus, Murah, dan Nor Hasanah;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 2 Maret 2021;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya 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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum atas perkara Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln, sehingga dengan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, secara nyata Penggugat telah salah menarik pihak (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa perihal jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara disebut sebagai *eksepsi*. Untuk itu, Hukum Acara Perdata hanya mengatur perihal eksepsi yang menyatakan tidak berkuasanya hakim (pengadilan) untuk memeriksa gugatan (*vide* Pasal 149 ayat (2) dan 160-162 R.Bg), baik mengenai tidak berkuasanya (*kompetensi*) secara relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat *error in persona*, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perihal *exceptio error in persona* atau eksepsi *error in persona* adalah salah satu bentuk eksepsi untuk menyebutkan Penggugat telah salah menggugat orang;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin, ketidakwenangan Penggugat mengajukan gugatan di dalam Hukum Acara Perdata disebut sebagai eksepsi *dis qualificatoire exceptie* atau orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan tidak mempunyai hak untuk menggugat, misalnya bukan sebagai pemilik suatu barang, menggugat pembayaran harga barang atau orang atau subyek hukum yang tidak cakap melakukan tindakan hukum, karena masih berada dibawah umur atau dibawah pengampuan dan sebagainya;

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



Menimbang, bahwa perihal siapa saja yang akan digugat oleh Penggugat, adalah hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, yang dianggap telah merugikan kepentingannya (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971), akan tetapi perihal ada atau tidak adanya hubungan hukum yang melandasi gugatan Penggugat serta kepentingan yang menyertainya, adalah tugas dari para pihak yang berperkara untuk menemukannya sebagai suatu fakta hukum, didalam proses pembuktian;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas dimana hak sepenuhnya dari pihak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugatnya, dengan ketentuan perihal telah salah menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu sebagai pihak yang digugat dikarenakan belum adanya kegiatan peralihan hak yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Bumbu, tentu tidak dapat secara sederhana disebutkan dalam bagian eksepsi ini, karena hal tersebut memerlukan proses pembuktian yang intensif, sehingga dapat langsung dilihat, apakah benar ada atau tidak ada orang lain yang harus ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, eksepsi Turut Tergugat tersebut tidaklah berlandaskan atas hukum dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yakni sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat ternyata tidak hadir ataupun mengirimkan kuasanya yang sah untuk mewakili dirinya di persidangan, padahal kepada yang bersangkutan telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita untuk menghadiri persidangan sehingga atas hal tersebut Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan haknya sehingga Tergugat harus dinyatakan telah mengakui dan menerima dalil gugatan Penggugat termasuk segala hal yang menimbulkan akibat-akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa proses pemeriksaan di persidangan mengacu kepada ketentuan pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 RBg yang menyatakan bahwa, "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak dan guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", sehingga dengan demikian maka kewajiban Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yakni Saksi Ahmad Junaidi dan Saksi Abdul Muchlis;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat, ternyata pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai barang yang tidak bergerak, yaitu berupa tanah yang mana Penggugat sebelumnya telah melakukan jual beli untuk sebidang tanah dengan Tergugat yang kemudian Penggugat tidak dapat melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 05050 tersebut, dikarenakan Tergugat sebagai penjual tanah tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya, sementara jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat belum dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 189 ayat 2 R.Bg dan Pasal 180 ayat 1 dan 2 R.Bg serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994, agar diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari objek perkara, baik mengenai letak, batas-batas dan penguasaannya, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 Maret 2021, sebagaimana ternyata dari Berita Acara Persidangan tertanggal 2 Maret 2021, yang hasil-hasil pokoknya adalah sebagai berikut, bahwa objek sengketa terletak di Desa Mangkalapi Kecamatan Kusan Hulu Kabupaten Tanah Bumbu sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 05050 Desa Mangkalapi Kecamatan Kusan Hulu Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan, dengan nama pemegang hak Rusmadi (P-3);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat, objek perkara dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana yang tersebut dan tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 2 Maret 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kuasa penjual dari pemberi kuasa Rusmadi kepada Rahmadi (Tergugat) untuk menjual dan atau mengalihkan hak atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 05050 atas nama pemegang hak Rusmadi;

Menimbang, bahwa mengenai peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah hanya bisa menggunakan Surat Kuasa Khusus yang harus khusus obyeknya karena Surat Kuasa itu dilekatkan pada Akta jual belinya, dan dilampirkan sertipikat asli hak atas tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa menjual dari pemberi kuasa Rusmadi kepada Rahmadi (Tergugat) untuk menjual dan atau mengalihkan hak

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 05050 atas nama pemegang hak Rusmadi sejatinya merupakan bentuk pemenuhan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana uraian di atas, yaitu “harus khusus obyeknya” dan “dilampirkan sertipikat asli hak atas tanah dimaksud sebagaimana tertuang dan dilampirkan dalam bukti surat P-5;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa itu sendiri juga termasuk ke dalam perjanjian yang disebut sebagai “perjanjian pemberian kuasa” atau disebut dengan *Lastgeving* sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut, bahwa pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa hal tersebut merupakan salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian yaitu “asas kebebasan berkontrak” sebagaimana diatur Pasal 1338 KUH Perdata, yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian sebagaimana dijelaskan oleh Hugo Grotius yang berpendapat bahwa “hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia”, dimana ia beranggapan bahwa kontrak adalah suatu tindakan suka rela dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu;

Menimbang, bahwa perjanjian juga tidak bisa terlepas dan harus dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal. Unsur yang pertama dan kedua dikenal sebagai subyek perjanjian atau syarat subyektif, sedangkan unsur ketiga dan keempat dikenal sebagai obyek perjanjian atau syarat obyektif. Apabila syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak



semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku;

Menimbang, bahwa sampai dengan saat putusan ini akan dijatuhkan tidak terungkap di persidangan bahwa P-5 tersebut telah berakhir sebagaimana diatur Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata ataupun dibatalkan melalui suatu putusan pengadilan maka "perjanjian pemberian kuasa" itu sendiri masih dianggap tetap berlaku secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai apakah jual beli tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 05050, antara Penggugat dan Tergugat merupakan jual beli yang sah?

Menimbang, bahwa menurut KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerdata. Adapun menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada dua yaitu:

a. Syarat Materiil:

1. Bagi penjual:
 - Penjual adalah orang yang berhak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah;
 - Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
 - Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
 - Kalau penjualnya belum dewasa maka ia diwakili oleh walinya;
2. Bagi Pembeli, Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimana apabila obyek jual beli itu tanah hak milik maka pihak yang dapat membeli tanah adalah



perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, badan keagamaan atau badan sosial;

3. Obyek tanah bukan merupakan tanah sengketa maupun tanah yang sedang di sita oleh Pengadilan;

b. Syarat Formil:

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 namun syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, hal ini ditegaskan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu "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 akte yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952K/Sip/1974 menyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata / hukum adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972 yang mensahkan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, menyatakan "Akta jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah, Ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tidak bermaksud untuk mengenyampingkan Pasal-Pasal dari KUH Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli;



Menimbang, bahwa di persidangan telah diperoleh keterangan dari Saksi Ahmad Junaidi dan saksi Abdul Muchlis yang pada pokoknya menerangkan bahwa para Saksi mengetahui jika Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang terletak di desa Mangkalapi sebagaimana nomor Sertifikat Hak Milik nomor 05050 kepada Penggugat pada bulan September 2020, selain itu para Saksi mengetahui jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat karena para Saksi berteman dengan Tergugat dan para Saksi juga menandatangani Surat Kuasa Jual dan Kwitansi pembayaran sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-4 berupa kwitansi pembayaran dan P-5 berupa surat kuasa menjual selain itu Bahriansyah adalah salah satu pemilik lahan yang menguasai kepada Tergugat untuk menjual lahannya kepada Penggugat. Bahwa sepengetahuan para Saksi, lahan yang dijual tersebut sudah memiliki Sertipikat selain itu para Saksi melihat secara langsung serah terima uangnya dan yang membayar adalah Penggugat secara tunai dan yang menerima adalah Tergugat dan pada saat terjadi jual beli lahan tersebut, 62 (enam puluh dua) orang pemilik Sertipikat hadir di rumah Tergugat serta lahan yang dijual tersebut milik pribadi dan pada saat itu juga uang pembayaran dan Sertipikat tersebut diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan para Saksi tersebut telah diketahui bahwasannya keterangan para Saksi tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 05050, bukti surat P-4 berupa kwitansi pembayaran dan bukti surat P-5 berupa surat kuasa menjual dan pada saat jual beli tersebut terjadi Sertifikat Hak Milik tersebut diserahkan kepada Penggugat, sehingga atas hal tersebut telah diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 4 menegaskan sebagai berikut:

“Mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. 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;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa menurut Prof. Budi Harsono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria Indonesia menyatakan bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta PPAT adalah sah menurut hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari si penjual kepada si pembeli asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan dihubungkan dengan syarat materiil sahnya jual beli atas tanah sebagaimana diuraikan diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa meskipun perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, namun oleh karena Penggugat dengan Tergugat melakukan perbuatan jual beli tersebut dengan "Itikad Baik" yang dibuktikan dengan penyerahan sertifikat (bukti P-2) dari Tergugat kepada Penggugat dan telah pula memenuhi syarat materiil baik mengenai penjual, pembeli dan obyeknya, dimana Tergugat adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya karena berdasarkan bukti P-2 berupa

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln

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

sertifikat tersebut adalah atas pemegang hak sendiri, kemudian dari sisi pembeli Penggugat selaku pembeli telah memenuhi syarat sebagai orang berhak mempunyai hak atas tanah dimana Tergugat sudah dewasa dan seorang WNI sebagaimana bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk, kemudian berdasarkan keterangan para Saksi dan hasil pemeriksaan setempat serta fakta hukum yang terungkap dipersidangan dari segi obyek tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa atau penyitaan Pengadilan, maka dengan demikian telah diketahui bahwa jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik nomor 05050 adalah sah berdasarkan hukum dan oleh karena Penggugat telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana uraian di atas sehingga harus dilindungi kepentingan hukumnya agar tercapai kepastian hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam petitum angka 1 meminta agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka petitum angka 1 tersebut akan dipertimbangkan terakhir setelah petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 2 dan 3 memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 September 2020;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat petitum angka 2 dan 3 tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 dan 3 gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 September 2020 telah dipertimbangkan sebelumnya, dan telah diketahui bahwa Penggugat telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah sebagaimana uraian pertimbangan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap petitum angka 4 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 Penggugat memohon agar dinyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan nomor sertifikat hak milik 05050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu atas nama Rusmadi (tanah obyek sengketa);

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah, maka dengan demikian cukup beralasan hukum untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik nomor 05050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan atas nama Rusmadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka petitum angka 4 berdasarkan hukum dan patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap petitum angka 5 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim untuk bertindak atas nama Rusmadi untuk menghadap Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) Kabupaten Tanah Bumbu untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 05050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan atas nama **RUSMADI** dibalik namakan menjadi **GREGAH WALUYO** (Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya menyatakan perubahan data tanah yang sudah terdaftar sebagai akibat adanya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat dan daftar-daftar lainnya, dan pencatatan tersebut dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah dan mengikat para pihak, namun Penggugat belum sempat melakukan balik nama terhadap sertifikat tersebut sehingga pada faktanya terdapat perubahan data atas tanah yang sudah terdaftar tersebut



maka sebagai konsekuensi logis yuridis bahwa Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan proses balik nama terhadap obyek jual beli tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 05050 kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu (Turut Tergugat) menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka petitum angka 5 berdasarkan hukum dan patut pula untuk dikabulkan dengan perubahan amar tanpa merubah makna petitum tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 yang memohon untuk Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu (Turut Tergugat) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 05050 yang terletak di Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi, atas nama RUSMADI dibalik namakan menjadi GREGAH WALUYO (Penggugat), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya ternyata petitum angka 2, 3, 4 dan angka 5 ada korelasi dengan petitum angka 6 karena Penggugat telah ditetapkan sebagai pembeli yang beritikad baik dan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 September 2020 telah pula dinyatakan sah menurut hukum sehingga demi kepastian hukum bagi Penggugat nantinya maka Majelis Hakim berpendapat, petitum angka 6 patut dan adil pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 sampai dengan angka 6 Penggugat telah dikabulkan dan Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga terhadap petitum angka 7 dan angka 8 yang memerintahkan kepada BPN untuk tunduk dan mentaati putusan ini serta meminta agar biaya perkara dibebankan kepada Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya, oleh karenanya petitum angka 1 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Turut Tergugat sesuai dengan asas beban pembuktian wajib pula untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Turut Tergugat mengajukan pembuktian namun ternyata di persidangan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan pembuktian (baik itu surat maupun saksi), dan oleh karena itu Turut Tergugat dianggap tidak dapat membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenaran dalil-dalil jawabannya sehingga jawaban yang demikian haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasar atas segala yang telah dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat telah cukup beralasan hukum dan telah sesuai dengan petitum angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan angka 8 yang dimohonkan, maka gugatan tersebut menurut hukum patut untuk dikabulkan untuk seluruhnya dengan perbaikan atau penyesuaian redaksional amar putusan sehingga berbunyi sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal 149 ayat (1) R.Bg, Pasal 192 Rbg dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 September 2020;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi dengan nomor Sertifikat Hak Milik 05050 Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu atas nama RUSMADI;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 05050 Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan atas nama RUSMADI di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Bumbu;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05050 Desa Mangkalapi, Kecamatan Kusan Hulu, Kabupaten Tanah Bumbu, Propinsi Kalimantan Selatan atas nama RUSMADI;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.399.000,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batulicin, pada hari Kamis tanggal 4 Maret 2021, oleh kami, **Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Marcelliani Puji Mangesti, S.H.** dan **Fendy Septian, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batulicin Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln tanggal 5 Februari 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Maret 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Dian Adriana Wahid, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marcelliani Puji Mangesti, S.H.

Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.

Fendy Septian, S.H.

Panitera Pengganti,

Dian Adriana Wahid, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Pemberkasan/ ATK	Rp	50.000,00
3. Panggilan	Rp	920.000,00
4. PNBP Panggilan Pertama	Rp	20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	4.360.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Materai	Rp	9.000,00
Jumlah	Rp	5.399.000,00

(lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2021/PN Bln