



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I Wayan Murdana, bertempat tinggal di Jalan Sekumpul Ujung RT 007 RW 005, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, email iwayanmurdana1961@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Nur Aripin, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Tajau Pecah RT 010 RW 002, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Yannor, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagas, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email pertanahan.tanahlaut@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Helmy Fauzie, S.SiT., selaku Kepala Seksi Survei & Pemetaan, dkk., , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 20 Juni 2024 Nomor 147/Leg/SK/2024/PN Pli,
sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelayari pada tanggal 3 Juni 2024 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2012 Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
2. Bahwa batas-batas bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
 - Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
 - Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
 - Sebelah barat: Jalan Desa;
3. Bahwa Tergugat I dapat menguasai bidang tanah tersebut termasuk Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor karena Tergugat I telah membeli bidang tanah tersebut dari Tergugat II pada tahun 2011 dengan harga sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) namun saat itu Tergugat I belum sempat melakukan balik nama terhadap bidang tanah tersebut karena Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



4. Bahwa saat transaksi, setelah Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor kepada Penggugat disertai dengan janji bahwa Tergugat I akan membantu proses balik nama atas bidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

5. Bahwa saat itu Penggugat percaya dengan janji Tergugat I tersebut sehingga tidak dibuatkan perjanjian secara tertulis;

6. Bahwa kemudian saat Penggugat mendatangi tempat kediaman terakhir Tergugat I, ternyata Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaan/tempat tinggalnya dan Penggugat juga sudah tidak dapat menghubungi Tergugat I sehingga janji Tergugat I untuk membantu proses balik nama atas bidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat tidak terlaksana;

7. Bahwa sejak saat transaksi pembelian bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan saat ini, Penggugat merupakan satu-satunya pihak yang menempati dan memanfaatkan bidang tanah tersebut;

8. Bahwa sejak saat transaksi pembelian bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan saat ini, tidak ada pihak lain yang mengajukan klaim/protes/keberatan terhadap Penggugat yang telah menempati dan memanfaatkan bidang tanah tersebut;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat telah berkonsultasi kepada pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan disarankan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pelaihari;

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

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
- Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
- Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
- Sebelah barat: Jalan Desa;

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
- Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
- Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
- Sebelah barat: Jalan Desa;

4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat merupakan pemegang hak yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
- Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
- Sebelah barat: Jalan Desa;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat;

6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor menjadi atas nama I Wayan Murdana (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

7. Menyatakan agar Penggugat yang dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri ke persidangan, kemudian Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum;

Menimbang, bahwa panggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum dengan cara mengumumkannya melalui situs web Pengadilan Negeri Pelaihari ([www.https://www.pn-pelaihari.go.id/](https://www.pn-pelaihari.go.id/)), papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari, papan pengumuman Pemerintah Kabupaten Tanah Laut, dan media dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Kamis, tanggal 13 Juni 2024 Nomor 001767120104676/XVII dan telah pula

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil melalui pengeras suara oleh Petugas pada meja Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) sebanyak 3 (tiga) kali sebelum persidangan ini dilaksanakan, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rinaldy Adipratama, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pelaihari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil Mediasi tertanggal 27 Juni 2024, diketahui bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) huruf a angka 2 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meskipun terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat menyebutkan di dalam gugatannya pada dalil posita nomor 1-2 terdapat transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, Buku Tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tanah Laut Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dengan Surat Ukur Nomor 123/PT/1983 dengan luas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang beralamat di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Tina
- Batas timur : Fauji
- Batas selatan : Jalan
- Batas barat : Tini

4. Bahwa Turut Tergugat Menanggapi dalil posita nomor 4-5, dalam hal Penggugat dan Tergugat sebelumnya dalam perbuatan jual beli tanpa disertai akta jual beli dari PPAT, maka berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat belum mempunyai hak dan memenuhi syarat untuk melakukan pendaftaran sertipikat pengganti karena hilang;

5. Bahwa Turut Tergugat menanggapi Gugatan dalil posita nomor 6-9 atas dasar keberadaan Tergugat yang sudah tidak diketahui keberadaannya untuk melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pelaihari Kelas IB agar Penggugat mempunyai hak dan memenuhi syarat untuk proses balik nama berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pelaihari Kelas IB.

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;

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

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran pemindahan hak milik atas Objek Perkara;

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

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat;
 3. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 6303052809610003 atas nama I Wayan Murdana, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 155/Desa Tajau Pecah dengan nama pemegang hak Yannor seluas 20.000 M², yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 500/574/SK/Pem-TP/2024 tanggal 22 Mei 2024 yang menerangkan Jual Beli sebidang Tanah antara Nur Aripin dengan I Wayan Murdana pada tahun 2012, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 500/573/SK/Pem-TP/2024 tanggal 22 Mei 2024 yang menerangkan Jual Beli sebidang Tanah antara Yannor dengan Nur Aripin pada tahun 2011, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib Nomor 00/572/SKG/Pem-TP/2024 tanggal 22 Mei 2024 atas nama Nur Aripin, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-5; dan

6. Fotokopi Surat Keterangan Ghoib Nomor 500/571//SKG/Pem-TP/2024 tanggal 22 Mei 2024 atas nama Yannor, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi Ni Made Artini dan Saksi Ketut Bawa, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti diperiksa di persidangan karena Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Penggugat bukan atas nama Penggugat, namun tanah itu tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu objek gugatan Penggugat terletak di Desa Tajau Pecah Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa saksi tahu Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi);
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Batas Utara : Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
 - Batas Timur : Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
 - Batas Selatan : Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
 - Batas Barat : Jalan Desa;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut digarap dan dikelola dengan baik karena saksi yang menggarapnya;
- Bahwa saksi Ni Made Artini menggarap tanah tersebut bersama dengan saksi Ketut Bawa;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I pada tahun 2012;
- Bahwa saksi tahu di tanah tersebut ditanami pohon karet;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut tidak ada bangunan hanya tanah ditanami Pohon Karet;
- Bahwa tidak ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas tanah tersebut selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor yang saat ini berada di tangan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pembelian tersebut;
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut dengan harga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

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

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Nomor 155/Desa Tajau Pecah, atas nama pemegang hak Haji Yannor, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Juli 2024, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Per;

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 yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas objek perkara berupa

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
- Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
- Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
- Sebelah barat: Jalan Desa;

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor (Tergugat II) menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat I dan Tergugat II pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat I dan Tergugat II dianggap mengakui dalil Penggugat;

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

- Bahwa yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
 - Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



- Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
- Sebelah barat: Jalan Desa;

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;

- Bahwa mulanya Tergugat II merupakan pemilik atas objek perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar terdapat janji dari Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Ni Made Artini dan Saksi Ketut Bawa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek perkara, pada tanggal 25 Juli 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan Para Saksi, serta hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
 - Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
 - Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
 - Sebelah barat: Jalan Desa;

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;

- Bahwa mulanya Tergugat II merupakan pemilik atas objek perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;
- Bahwa pada tahun 2011 Tergugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat II dengan harga sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), namun saat itu Tergugat I belum sempat melakukan balik nama terhadap bidang tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2012 Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), namun saat itu Penggugat belum sempat melakukan balik nama terhadap bidang tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor kepada Penggugat disertai dengan janji bahwa Tergugat I akan membantu proses balik nama atas bidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaan/tempat tinggalnya dan Penggugat juga sudah tidak dapat menghubungi Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sampai saat ini objek perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama objek perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan sebagaimana telah diuraikan, dahulu alas hak yang melandasi objek perkara adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam Pasal 284 RBg/Pasal 1866 KUHPdata yaitu:

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi;
- c. persangkaan;
- d. pengakuan; dan
- e. sumpah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Ni Made Artini dan Saksi Ketut Bawa;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka haruslah berpedoman pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa, *"tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"* dan kemudian Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah menentukan bentuk-bentuk perikatan yaitu, memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah menentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ni Made Artini dan Saksi Ketut Bawa, bahwa pada saat jual beli atas objek perkara, Tergugat I juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat I tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I lahir karena persetujuan agar Tergugat I membantu Penggugat dalam proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa janji Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat ketiga dan keempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dan oleh karena Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat I tersebut sedangkan Penggugat dan Tergugat I juga adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan, maka janji Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dengan demikian terhadap janji tersebut berlaku ketentuan *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat I, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat I laksanakan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum kelima Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dan petitum ketiga gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa, *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

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

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa jual beli atas objek perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II demikian pula antara Penggugat dengan Tergugat I juga telah terpenuhi karena Tergugat I juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor, kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama objek perkara dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Ni Made Artini dan Saksi Ketut Bawa juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa kepemilikan Tergugat I terhadap objek perkara adalah karena mulanya Tergugat II merupakan pemilik atas objek perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor yang kemudian dibeli oleh Tergugat I, dengan demikian Tergugat I juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas objek perkara dengan Penggugat;

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

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ..."*, maka jual beli atas objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas objek perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas objek perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum kedua dan petitum ketiga gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum keempat dan keenam gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas objek perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas objek perkara telah beralih dari Tergugat II kepada Tergugat I dan kemudian dari Tergugat I kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas objek perkara namun demikian oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas objek perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas objek perkara sekaligus melakukan proses balik nama atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan serta hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atas permintaan Penggugat sebagai pemegang hak objek perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa namun demikian pelaksanaan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengesampingkan kewajiban Panitera Pengadilan Negeri Pelaihari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut mengenai isi Putusan ini bila nantinya Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap/*linkracht van gewijsde*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum keempat dan keenam Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dari keseluruhan petitum ternyata telah semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya terhadap petitum pertama gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

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

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat merupakan pemegang hak yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara: Tanah atas nama Tini yang saat ini dikuasai oleh Sariadi;
 - Sebelah timur: Tanah atas nama Gina yang saat ini dikuasai oleh Pardi;
 - Sebelah selatan: Tanah atas nama Fauji yang saat ini dikuasai oleh Satimin;
 - Sebelah barat: Jalan Desa;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 155/Desa Tajau Pecah atas nama Yannor menjadi atas nama I Wayan Murdana (Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.064.000,00 (tiga juta enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2024, oleh kami, Cokorda Gde Suryalaksana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arifin Budiman, S.H., dan Sofyan Deny Saputro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nadia Darma Pratiwi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arifin Budiman, S.H.

Cokorda Gde Suryalaksana, S.H.

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Nadia Darma Pratiwi, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp30.000,00

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.....	ATK	:	Rp50.000,00
3.....	Pangg	:	Rp1.514.000,00
ilan		:	
4.....	PNBP	:	Rp40.000,00
Panggilan		:	
5.....	Pemer	:	Rp1.400.000,00
iksaan Setempat		:	
6.....	PNBP	:	Rp10.000,00
Pemeriksaan Setempat		:	
7.....	Kirim	:	Rp14.000,00
Surat		:	
8.....	Redak	:	Rp10.000,00
si		:	
9.....	Meter	:	Rp10.000,00
ai		:	
		:	Rp3.064.000,00
Jumlah		:	(tiga juta enam puluh empat ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Pli