



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KURNADI**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma 4 No.247, RT.009 RW.002, Desa Sumber Jaya, Kecamatan Menthoi Raya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Ridhwan Abiddin, S.H., M.H., Advokat pada kantor hukum Ilingmulia Bumijanma (IB) – *frim and fair in law*, bekantor di Jl. R.A. Kartini, No. 73 RT.11B RW.XI, Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, email: *mridhwanabi@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2024, telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nanga Bulik Nomor: 30/SK.KH/2024/PN Ngb tanggal 22 Mei 2024, sebagai **Penggugat**;

lawan:

**DAMELI alias DAMOL BIN NARSIM**, bertempat tinggal di RT.10 RW.03, Desa Ujung Pendok Jaya, Kecamatan Widasari, Kabupaten Indramayu, Provinsi Jawa Barat, sebagai **Tergugat**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LAMANDAU**, berkedudukan di Jalan Maskaya Pengaruh No.177, Komplek Perkantoran Bukit Hibul, Kelurahan Nanga Bulik, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada tanggal 28 Mei 2024 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 November 2020 telah melakukan Akat Jual Beli dibawah tangan atas bidang tanah yang terletak di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya atas nama DAMELI (Tergugat) dengan luas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), sebagai objek perkara *a quo*;
2. Bahwa dalam melakukan akat jual beli tersebut Penggugat menyerahkan uang senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) kemudian Tergugat menerima uang tersebut serta memberikan bukti bayar berupa kuitansi dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik sebagaimana posita angka 1 di atas kepada Penggugat;
3. Bahwa Penggugat belum melakukan proses balik nama dari Tergugat keatas nama Penggugat, namun Tergugat sudah tidak berada di wilayah Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, yang menjadikan Penggugat terkendala dalam proses administrasi balik nama sertipikat ke atas nama Penggugat hingga sekarang ini;
4. Bahwa objek perkara *a quo* sekarang telah menjadi tempat kediaman Penggugat beserta istri dan anak-anak Penggugat;
5. Bahwa untuk kepastian hukum terkait perbedaan identitas Tergugat pada kuitansi dan sertipikat hak milik dalam perkara *a quo*. Maka diterbitkanlah Surat Keterangan Beda Nama oleh Kepala Desa Sumber Jaya Nomor 140/031/SJ/III/2024 tanggal 18 Maret 2024, yang menerangkan identitas DAMOL BIN NARSIM dan yang berada pada Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya atas nama DAMELI adalah nama orang satu;
6. Bahwa Penggugat adalah pihak yang beritikad baik dalam penguasaan objek perkara *a quo*, dengan membeli kepada pemilik hak atas tanah secara langsung yaitu dari Tergugat tanpa perantara. Kemudian Penggugat secara terang menjadikan objek perkara *a quo* sebagai tempat kediaman bersama

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



istri dan anak anak Penggugat, tanpa adanya pihak yang merasa keberatan atas penguasaan Penggugat;

7. Bahwa demi kepastian hukum Penggugat hendak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik dari Tergugat ke atas nama Penggugat namun disebabkan Tergugat tidak pernah kembali lagi ke Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau hingga sekarang, menjadikan Penggugat terkendala secara administrasi, karena memerlukan kehadiran Tergugat dalam tahapan proses administrasinya. Maka dari itu Penggugat memerlukan Putusan Pengadilan Negeri Nanga Bulik, agar mengizinkan Penggugat melakukan balik nama atas objek perkara *a quo* ke atas nama Penggugat (KURNADI);

8. Bahwa Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lamandau sebagai pihak Turut Tergugat, agar melaksanakan putusan perkara *a quo*;

9. Bahwa Penggugat bersedia menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan segala hal di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Nanga Bulik *cq.* Majelis Hakim untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah yang berada di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya atas nama DAMELI dengan luas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi). Merupakan Perikatan Jual Beli yang sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pemegang yang sah atas hak kepemilikan tanah tersebut;
4. Mengizinkan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya yang semula atas nama Tergugat (DAMELI), untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat (KURNADI) pada instansi yang berwenang;
5. Membebaskan biaya perkara berdasarkan hukum;

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN NgB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsider:

Apabila mejelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang (surat tercatat) tanggal 29 Mei 2024, 05 Juni 2024, selanjutnya telah dilaksanakan panggilan umum melalui media massa Radar Sampit terbit tanggal 21 Juni 2024 dan 25 Juli 2024, papan pengumuman di Kantor Bupati Lamandau, dan website Pengadilan Negeri Nanga Bulik, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, Bahwa Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang (surat tercatat) tanggal 29 Mei 2024, 05 Juni 2024, 21 Juni 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, maka proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama NIK 6209051010820001, a.n. KURNADI, tanggal 19 Oktober 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 15.06.03.42.1.00437, Desa Sumber Jaya atas nama DAMELI dengan luas 4956 meter persegi untuk selanjutnya diberi tanda P.2;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kuitansi pembayaran uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dari Penggugat (KURNADI) kepada Tergugat (DAMOL Bin NARSIM) tanggal 20 Noember 2020, untuk selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Hak Milik dari Kepala Desa Sumber Jaya Nomor: 140/033/SJ/III/2024, tanggal 18 Maret 2024 untuk selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Beda Nama dari Kepala Desa Sumber Jaya Nomor: 140/031/SJ/III/2024, tanggal 18 Maret 2024 untuk selanjutnya diberi tanda P.5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

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

1. Casmono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini yakni sehubungan dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat untuk mengesahkan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang selanjutnya akan digunakan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) di Kantor Notaris;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena sesama warga Desa Sumber Jaya yang mana Penggugat ada membeli tanah milik Tergugat dan saksi menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah tersebut, sedangkan Saksi mengenal Tergugat karena sesama warga Transmigrasi yang ditempatkan di Desa Sumber Jaya;
  - Bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2020 untuk tanggal dan bulannya Saksi lupa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut baik itu mengenai harga dan cara pembayarannya;
  - Bahwa kondisi tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah tanah pekarangan dan rumah transmigrasi awal yang disediakan oleh Pemerintah;

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini diatas tanah tersebut ada rumah bangunan baru tempat tinggal Penggugat dan keluarganya, kemudian disamping rumah Penggugat ada rumah yang ditempati Bu Eti Karsiti, lalu dibagian belakang tanah tersebut ada ditanami kelapa sawit;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kelapa sawit tersebut sebagian ditanam oleh Penggugat sebagian lagi pada waktu tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sudah ada tanaman kelapa sawitnya;
- Bahwa kelapa sawitnya sudah menghasilkan atau sudah dipanen baik yang ditanam oleh Penggugat maupun kelapa sawit yang sudah ada sebelum dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alas hak tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Tanah atas nama Dameli namun Saksi mengenal Tergugat dengan nama panggilan Pak Damol;
- Bahwa Saksi ikuti program transmigrasi ke Desa Sumber Jaya pada tahun 1996;
- Bahwa letak tanah tersebut di Desa Sumber Jaya RT. 009 Kecamatan Mentohby Raya, Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan Tengah;
- Bahwa ukuran tanah tersebut lebar 20 (dua puluh) meter dan Panjang 100 (serratus) meter;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail batas-batas tanah tersebut akan tetapi saksi lupa Namanya seingat saksi dibagian depan dan samping tanah tersebut ada yang berbatasan dengan jalan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menyaksikan pada waktu proses jual beli tanah tersebut adalah Kepala Desa, Ketua RT dan Ketua RW;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Bu Eti Karsiti yang berdiri diatas tanah tersebut statusnya menumpang saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada pihak lian yang keberatan atas penguasaan tanah tersebut;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN NgB



- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat pulang ke Jawa untuk tepatnya saksi tidak mengetahuinya hanya mendengar informasi dari warga lainnya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat dulu tinggal di Desa Sumber Jaya bersama isteri dan anak-anaknya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat bersama keluarganya pulang ke Jawa pada tahun 2000 pada waktu Tergugat bersama keluarganya pulang ke Jawa tanah dan Rumah Transmigrasi tersebut belum dijual, kemudian pada tahun 2020 tanah dan rumah transmigrasi dijual kepada Penggugat;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga berkisar antara Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  - Bahwa sepengetahuan saksi orang yang bernama DAMELI atau Pak DAMOL di Desa Sumber Jaya hanya satu saja tidak ada orang lain;
- Terhadap keterangan Saksi, Penggugat tidak keberatan;

2. Kurwanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini yakni sehubungan dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat untuk mengesahkan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang selanjutnya akan digunakan untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai harga dan cara pembayarannya tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kondisi tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah tanah pekarangan dan rumah transmigrasi awal yang disediakan oleh Pemerintah;
- Bahwa saat ini diatas tanah tersebut ada rumah bangunan baru tempat tinggal Penggugat dan keluarganya, kemudian disamping rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ada rumah yang ditempati Bu ETI KARSITI, lalu dibagian belakang tanah tersebut ada ditanami kelapa sawit;

- Bahwa sepengetahuan Saksi kelapa sawit tersebut sebagian ditanam oleh Penggugat sebagian lagi pada waktu tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sudah ada tanaman kelapa sawitnya;

- Bahwa kelapa sawitnya sudah menghasilkan atau sudah dipanen baik yang ditanam oleh Penggugat maupun kelapa sawit yang sudah ada sebelum dibeli oleh Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi alas hak tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama DAMELI namun saksi mengenal Tergugat dengan nama panggilan Pak DAMOL;

- Bahwa Saksi ikuti program transmigrasi ke Desa Sumber Jaya mengikuti orangtua saksi pada tahun 1999;

- Bahwa letak tanah tersebut di Desa Sumber Jaya RT. 009 Kecamatan Mentohby Raya, Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa ukuran tanah tersebut lebar 20 (dua puluh) meter dan Panjang 100 (seratus) meter;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail batas-batas tanah tersebut;

- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2020;

- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menyaksikan pada waktu proses jual beli tanah tersebut adalah Kepala Desa, Ketua RT dan Ketua RW;

- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Bu ETI KARSITI yang berdiri diatas tanah tersebut statusnya menumpang saja;

- Bahwa sepengetahuan saksi selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada pihak lian yang keberatan atas penguasaan tanah tersebut;

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat dulu tinggal di Desa Sumber Jaya bersama isteri dan anak-anaknya;

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat bersama keluarganya pulang ke Jawa pada tahun 2000 pada waktu Tergugat bersama keluarganya

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pulang ke Jawa tanah dan Rumah Transmigrasi tersebut belum dijual, kemudian pada tahun 2020 tanah dan rumah transmigrasi dijual kepada Penggugat;

- Bahwa Sepegetahuan saksi tanah tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga berkisar antara Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

- Bahwa sepengetahuan saksi orang yang bernama DAMELI atau Pak DAMOL di Desa Sumber Jaya hanya satu saja tidak ada orang lain;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya ingin menyatakan sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang berada di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 437 atas nama Dameli dengan luas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), sehingga Penggugat sebagai pembeli dapat mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.437 semula atas nama Tergugat (Dameli) menjadi atas nama Penggugat (Kurnadi);

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN NgB

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

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

- Bahwa asli surat Sertifikat Hak Milik No. 437 atas nama Dameli dan objek perkara yang terletak dahulu di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Bulik, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentholi Raya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi), Surat Ukur Nomor 437/2001 telah dikuasai oleh Penggugat dengan mendirikan rumah tempat tinggal dan kebun kelapa sawit diatas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah perjanjian jual beli atas tanah objek perkara dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 437 yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain dihubungkan dengan pemeriksaan setempat yang ternyata bersesuaian diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara terletak dahulu di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Bulik, Kabupaten Kotawaringin Barat, Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah;

- Bahwa pada tanggal 20 November 2020 Penggugat telah membeli tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 437 seluas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi) dari Tergugat seharga Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa secara bersamaan pada saat penyerahan uang jual beli tanah objek perkara, Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 437 kepada Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2020 tanah objek perkara telah dikuasai oleh Penggugat dengan mendirikan rumah tempat tinggal dan ditanami pohon kelapa sawit;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah, dan sampai dengan diajukannya gugatan ini, keberadaan Tergugat maupun ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa sampai dengan gugatan diajukan tidak ada pihak yang keberatan atas perjanjian jual beli maupun penguasaan tanah objek perkara oleh Penggugat;
- Bahwa Kepala Desa Sumber Jaya menyatakan tanah objek perkara adalah milik Penggugat;
- Bahwa orang yang bernama Damol bin Dasam dengan orang yang bernama Dameli adalah orang yang sama yaitu Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas kemudian Majelis Hakim akan menjawab pokok permasalahan dalam perkara ini, apakah perjanjian jual beli atas tanah objek perkara dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 437 yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan". Dengan demikian, perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual berkewajiban menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian kebendaan tersebut, yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan peralihan hak atas tanah salah satunya melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa memperhatikan kondisi sosial budaya yang ada di masyarakat maka jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah juga harus memperhatikan ketentuan hukum adat yang merupakan syarat materiil jual beli tanah, yaitu harus terang artinya diketahui/ dihadapan kepala desa, tunai artinya penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Sehingga dapat dipastikan berdasarkan penelusuran sebelumnya tanah tersebut adalah benar milik penjual, hal tersebut sejalan dengan angka 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan dihubungkan dengan analisis yuridis tersebut diatas, bahwa pada tanggal 20 November 2020 Penggugat telah membeli tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 437 seluas 4956 M2 (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi) dari Tergugat seharga Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah); dan secara bersamaan pada saat penyerahan uang jual beli tanah objek perkara, Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 437 kepada Penggugat. Selanjutnya sejak tahun 2020 tanah objek perkara telah dikuasai oleh Penggugat dengan mendirikan rumah tempat tinggal dan ditanami pohon kelapa sawit, bahkan tidak ada pihak yang keberatan atas perjanjian jual beli maupun penguasaan tanah objek perkara oleh Penggugat. Kemudian berdasarkan bukti P.4 Kepala Desa Sumber Jaya menyatakan tanah objek perkara adalah milik Penggugat, sehingga secara tidak langsung Kepala Desa Sumber Jaya tempat lokasi tanah objek perkara telah mengetahui jual beli yang dilakukan oleh

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat materil suatu pembelian tanah dilakukan secara terang dan tunai, sehingga sah menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, para Tergugat dan Turut Tergugat tidak menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah dan Tergugat serta Turut Tergugat tidak mengirimkan Wakil/ Kuasanya yang sah untuk menghadap serta tidak pula mengirimkan jawabannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat, sehingga berdasarkan pasal 149 Rbg telah cukup alasan bagi Pengadilan untuk menerima gugatan Penggugat dengan putusan tidak hadir (verstek);

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 2 yang meminta menyatakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek perkara sah dan mengikat, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan pada uraian pertimbangan di atas, oleh karena jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat tersebut telah dinyatakan memenuhi syarat materil suatu pembelian tanah secara hukum adat yang dilakukan secara terang dan tunai sehingga perjanjian jual beli tersebut dianggap sah menurut hukum, maka terhadap petitum Penggugat tersebut patut dan layak dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang menyatakan Penggugat merupakan pemegang yang sah atas hak kepemilikan tanah objek perkara, Majelis Hakim berpendapat oleh karena jual beli yang dilakukan antara

*Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan dengan itikad baik, dan Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Tergugat, kemudian Tergugat telah menyerahkan tanah objek perkara tersebut kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat telah menguasai dan mengusahakan tanah tersebut, maka peralihan hak atas tanah objek perkara telah berpindah dari Tergugat kepada Penggugat. Hal ini sejalan dengan angka 7 huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, maka terhadap petitum Penggugat tersebut patut dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 4 yang menyatakan mengizinkan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 437 yang semula atas nama Tergugat (Dameli), untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat (Kurnadi) pada instansi yang berwenang, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan pada pertimbangan petitum angka 3 di atas, maka Penggugat berhak melakukan balik nama tanah Sertifikat Hak Milik No. 437 tersebut yang 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 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, sehingga dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas objek tanah *a quo*, karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dipersamakan kekuatannya dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan, maka terhadap petitum Penggugat tersebut patut dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 5 yang meminta membebaskan biaya perkara menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pasal 192 ayat (1) RBg dijelaskan barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya dihukum untuk membayar biaya perkara. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 (satu), oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa untuk menghindari kesalahan penafsiran terhadap hal-hal yang dimintakan oleh Penggugat, maka redaksi kata pada petitum gugatan Penggugat akan diperbaiki disesuaikan dengan bukti Penggugat, tanpa mengurangi esensi dari hal-hal yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Memperhatikan, Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 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, Pasal 1457 KUH Perdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Ngb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah yang berada di Desa Sumber Jaya, Kecamatan Mentohi Raya, Kabupaten Lamandau, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya atas nama Dameli dengan luas 4956 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus lima puluh enam meter persegi) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Penggugat merupakan pemegang yang sah atas hak kepemilikan tanah tersebut;
5. Mengizinkan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 437/ Desa Sumber Jaya yang semula atas nama Tergugat (Dameli), untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat (Kurnadi) pada instansi yang berwenang;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.317.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nanga Bulik, pada hari Rabu, tanggal 18 September 2024, oleh Evan Setiawan Dese, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tony Arifuddin Sirait, S.H., M.H., dan Rendi Abednego Sinaga, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Junipar Munte, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

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

TTD

Evan Setiawan Dese, S.H., M.H.

TTD

Rendi Abednego Sinaga, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN NgB

#### Disclaimer

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



TTD

Junipar Munte, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00
2. Meterai .....	:	Rp	10.000,00
3.....R	:	Rp	10.000,00
edaksi .....	:		
4.....P	:		Rp1.752.000,00
anggihan .....	:		
5.....P	:	Rp	40.000,00
NBP.....	:		
6.....B	:	Rp	100.000,00
biaya Proses .....	:		
7.....P	:		<u>Rp2.375.000,00</u>
emeriksaan Setempat	:		
Jumlah	:		Rp4.317.000,00

(empat juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah)