



**PUTUSAN**  
Nomor 48/Pdt.G/2022/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:

**Parsono**, beralamat di Desa Gunung Mas RT/RW. 006/002, Desa Gunung Mas, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bayu Hermawan, S.H. dan Muhammad Hanif Akbari, S.H., para avokat pada Law Firm Has & Partners yang beralamat kantor di Jalan A. Yani Km 6 Komplek Bunyamin Permai II Ray I No. 4a Banjarmasin Kalimantan Selatan, email mha.lawfirm999@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 19 Mei 2023 dalam Register Nomor 86/Leg/SK/2023/PN Pli, sebagai Penggugat;

Lawan:

**Sarni bin Kromokarmo**, dahulu bertempat tinggal di Desa Gunung Mas, Rukun Tetangga 006 Rukun Warga 002, Desa Gunung Mas, Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan (sekarang tidak diketahui tempat tinggal/alamatnya), sebagai TERGUGAT;

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut**, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagah, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email [pertanahan.tanahlaut@gmail.com](mailto:pertanahan.tanahlaut@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Muhammad Helmy Fauzie, S.Si. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, dan rekan-rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 759/600.13-63.01/V/2023 tertanggal 11 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 15 Mei 2023 dalam Register Nomor 80/Leg/SK/2022/PN Pli, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

*Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tertanggal 7 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 13 April 2023 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 15 Januari 2000 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah perladangan yang terletak pada Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 3.500.000.- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) di Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan;
2. Berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 500/013/Tapem Pemerintah Kabupaten Tanah Laut Kecamatan Batu Ampar menerangkan bahwa telah terjadi pemekaran wilayah Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong menjadi Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan (vide Bukti P-1);
3. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah perladangan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 seluas 17.500 M2 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Meter Persegi) atas nama pemilik ABDUL ROSJID BIN SUJADI, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Jalan;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Muhamad Dada;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Suparman;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sukirman;

yang diterbitkan oleh Direktorat Agraria Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan (vide Bukti P-2);

4. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2000 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 3.500.000.- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).- (vide Bukti P-2) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 seluas 17.500 M2 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Meter Persegi) (vide Bukti P-2) aslinya kepada Penggugat;



5. Bahwa telah terjadi pemekaran wilayah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1995 tentang pembentukan 8 (delapan) Kecamatan Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II pada tanggal 23 Agustus 1995 dan dijelaskan dengan Surat Keterangan Nomor: 500/013/Tapem Pemerintah Kabupaten Tanah Laut Kecamatan Batu Ampar menerangkan bahwa Desa Tajau Pecah Kecamatan Jorong menjadi Desa Tajau Mulya Kecamatan Batu Ampar Kabupaten Tanah Laut yang mana sebidang tanah pada objek perkara ini dengan alas hak sertifikat hak milik nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 seluas 17.500 M2 (Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang termasuk kedalam pemekaran wilayah tersebut (vide Bukti P-1) yang sekarang terletak di Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 seluas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) (vide Bukti P-2) dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Jalan;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Muhamad Dada;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Suparman;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Sukirman;

6. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp 3.500.000.- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 atas nama pemilik asal Abdul Rosjid bin Sujadi (Tergugat), Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Abdul Rosjid bin Sujadi ( Tergugat ), ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah penyerahan uang dan surat tanah (Sertifikat Hak Milik) tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahannya (vide Bukti P-5 & P-6);

7. Bahwa Penggugat terus berusaha mencari keberadaan Tergugat, sementara itu Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut tetap memelihara dan menjaga serta menguasai tanah tersebut dengan baik hingga kini dan selama itu pula tidak ada masalah atau sengketa dengan pihak manapun;



8. Bahwa secara fakta di lapangan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah Sebidang tanah tersebut karena dalam penguasaan Penggugat. Walaupun demikian, Penggugat tetap merasa tidak tenang karena status tanah tersebut Secara hukum belum beralih atas nama Penggugat sendiri. Hal ini sangat penting bagi perlindungan dan kepastian Penggugat dan ahli waris Penggugat dan atau pihak III (ketiga) dikemudian hari;

9. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya sebagaimana posita point 6 tersebut, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah tersebut, dan tindakan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;

10. Bahwa oleh karena itu, tidak ada upaya dan cara lain lagi untuk menyelesaikan masalah tersebut selain mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pelaihari, demi memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut, Maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milk Nomor 791 Tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) tersebut ke atas nama Penggugat;

11. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Objek Perkara dengan alas hak sertipikat nomor 791 tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama ABDUL ROSJID BIN SUJADI yang beralamat di Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Jalan;

*Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Muhamad Dada;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Suparman;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Sukirman;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah objek perkara dengan alas hak sertipikat hak milik nomor 791 tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT. 006 RW 02 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Jalan;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Muhamad Dada;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Suparman;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Sukirman;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah objek perkara dengan alas hak sertipikat hak milik nomor 791 tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) atas nama ABDUL ROSJID BIN SUJADI ;

6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertifikat hak sertifikat hak milik nomor 791 tahun 1979 surat ukur nomor : 365/1979 dengan luas 17.500 M2 (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang masih tertulis atas nama ABDUL ROSJID BIN SUJADI menjadi atas nama Sukir (Penggugat);

7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut sesuai dengan Poin B nomor 5 Bab III Lampiran SK KMA Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tertanggal 20 Desember 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, melalui panggilan umum dengan cara mengumumkannya melalui papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari, papan pengumuman Kantor Pemerintah Kabupaten Tanah Laut, dan Harian Mata Banua yang terbit pada hari Senin tanggal 17 April 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Turut Tergugat melalui prosedur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung 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 22 Mei 2023, 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 tidak hadir meskipun terhadap Tergugat 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban dengan permohonan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 500/009/Tapem tertanggal 21 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Yudo Ristanto, S.STP, M.IP selaku Camat Batu Ampar, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

*Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi tertanggal 25 Mei 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 dan Tahun 2022 beserta dengan Struk Pembayaran tertanggal 2 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan tertanggal 14 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Sugeng Susanto selaku Ketua RT 006, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan GOIB Nomor: 71/GMS/2023 tertanggal 14 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Muji Slamet selaku Kepala Desa Gunung Mas, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi KTP NIK 6301091904750001 atas nama Parsono dan KTP NIK 6301090910570001 atas nama Parsono, dan KTP NIK 6301095101570001 atas nama Juarni selanjutnya diberi tanda bukti P-7; dan
8. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6301091503050406, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Chaeru Mugito:

- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (Empat juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli Objek Perkara tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa sejak tanggal bulan Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;

- Bahwa Objek Perkara sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan;

- Bahwa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo luas Objek Perkara adalah 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), namun sebagiannya, yaitu:

- sebagian dengan ukuran panjang 4 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan
- sebagian dengan ukuran panjang 8 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan diserahkan oleh Penggugat kepada PT Batu Gunung Mulia Putra Agro setelah mendapatkan ganti rugi dan dipergunakan menjadi jalan;

## 2. Saksi Madhuri:

- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (Empat juta Rupiah);

- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo kepada Penggugat;

- Bahwa pada saat jual beli Objek Perkara tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;

- Bahwa sejak tanggal bulan Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat

*Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;

- Bahwa Objek Perkara sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan;

- Bahwa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo luas Objek Perkara adalah 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), namun sebagiannya, yaitu:

- sebagian dengan ukuran panjang 4 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan
- sebagian dengan ukuran panjang 8 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan diserahkan oleh Penggugat kepada PT Batu Gunung Mulia Putra Agro setelah mendapatkan ganti rugi dan dipergunakan menjadi jalan;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Peta Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat tertanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;

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 20 Juni 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik;

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat 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 adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini terletak di Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Sumadi
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Surangi

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo menjadi atas nama Penggugat;

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

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

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

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu Objek Perkara merupakan milik Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat 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 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/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa masing-masing Saksi 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 Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-2 yang telah

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/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

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 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 20 Juni 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat yaitu Bukti P-1 Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 500/009/Tapem tertanggal 21 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Yudo Ristanto, S.STP, M.IP selaku Camat Batu Ampar, bukti P-2 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin, bukti P-3 Fotokopi Kuitansi tertanggal 25 Mei 1997, bukti P-5 Fotokopi Surat Keterangan tertanggal 14 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Sugeng Susanto selaku Ketua RT 006, bukti P-6 Fotokopi Surat Keterangan GOIB Nomor: 71/GMS/2023 tertanggal 14 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Muji Slamet selaku Kepala Desa Gunung Mas, dan bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo, bukti TT-2 berupa Peta Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat tertanggal 20 Juni 2023, keterangan Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, maka diperoleh fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa dahulu Objek Perkara merupakan milik Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo;
- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



- Bahwa pada saat jual beli Objek Perkara tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa sejak bulan Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;
- Bahwa Objek Perkara sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa mulanya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo luas Objek Perkara adalah 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), namun sebagiannya, yaitu:
  - sebagian dengan ukuran panjang 4 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan
  - sebagian dengan ukuran panjang 8 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan diserahkan oleh Penggugat kepada PT Batu Gunung Mulia Putra Agro setelah mendapatkan ganti rugi dan dipergunakan menjadi jalan;

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 didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum Pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangan 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:

- 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 alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo bukti P-3 berupa Kuitansi tertanggal 15 Januari 2000, serta keterangan Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri sebagaimana

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, telah terbukti bahwa Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat pada tanggal 25 Mei 1997 dengan harga sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta Rupiah), dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Tergugat merupakan pemilik dari Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo dengan demikian Tergugat 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 sejak bulan Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan*

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 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:

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 Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri, bahwa pada saat jual beli atas Objek Perkara, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir karena persetujuan agar Tergugat membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa janji Tergugat 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 tersebut sedangkan Penggugat dan Tergugat juga adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan, maka janji Tergugat 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;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak bulan Mei 1997 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan, sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kelima, Petitum Keenam, dan Petitum Ketujuh Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena 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 namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah 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

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



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 pada Sertipikat Hak Milik 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 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 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/*inkracht van gewijsde*;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Keterangan Nomor: 500/009/Tapem tertanggal 21 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Yudo Ristanto, S.STP, M.IP selaku Camat Batu Ampar, serta keterangan Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, Majelis Hakim mendapatkan kesimpulan bahwa dahulu Objek Perkara terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun karena terjadi pemekaran wilayah, saat ini alamat Objek Perkara adalah Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, maka berdasarkan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat sebagai pemegang hak Objek Perkara wajib mendaftarkan perubahan data fisik berupa alamat Objek Perkara tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti TT-2 berupa Peta Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat tertanggal 20 Juni 2023, keterangan Saksi Chaeru Mugito dan Saksi Madhuri, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara, Majelis Hakim mendapatkan kesimpulan bahwa mulanya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo luas Objek Perkara adalah 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi), namun sebagiannya, yaitu:

- seluas 4 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan, namun masih termasuk dalam Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara; dan
- seluas 8 meter x lebar 87,5 meter dihibahkan oleh Penggugat untuk menjadi jalan; dan diserahkan oleh Penggugat kepada PT Batu Gunung Mulia Putra Agro setelah mendapatkan ganti rugi dan dipergunakan menjadi jalan,

sehingga terjadi perbedaan terhadap fisik bidang tanah pada saat dilakukan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan pada saat gugatan ini diajukan sehingga Objek Perkara dimaksud dalam amar Putusan adalah sepanjang tidak bertentangan dengan hasil pemeriksaan setempat dalam perkara *a quo*, sehingga berdasarkan Pasal 49 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 pemisahan terhadap sebagian Objek Perkara yang telah dipergunakan menjadi jalan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kelima, Petitum Keenam, dan Petitum Ketujuh Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kedelapan Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan alasan dan urgensi penjatuhan putusan serta-merta dalam perkara ini untuk kemudian dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2020 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kedelapan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Kesembilan Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka 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 Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitem Kesembilan Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam Petitem Pertama gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dari keseluruhan petitem ternyata tidak semua petitem Gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya terhadap Petitem Pertama Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

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 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Sumadi
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Surangi

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah 17.500 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Tajau Pecah, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Jalan Jalur III, Desa Tajau Mulya, RT 006 RW 002 Kecamatan Batu Ampar, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Sumadi
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Surangi

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo;
6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor Nomor 782 atas nama Sarni Bin Kromokarmo (Tergugat) menjadi atas nama Parsono (Penggugat);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.260.000,00 (lima juta dua ratus enam puluh ribu Rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Jumat, tanggal 14 Juli 2023, oleh kami, Dwi Ananda Fajarwati, S.H., M.H., S.H., sebagai Hakim Ketua, Raysha, S.H., dan Sofyan Deny Saputro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Pli tertanggal 13 April 2023, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 Juli 2023, dengan dihadiri oleh Devi Riana, S.H., M.H., dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raysha, S.H.

Dwi Ananda Fajarwati, S.H., M.H.

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Devi Riana, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	Rp30.0000,00
2.....	Rp50.0000,00
ATK .....	
3.....	Rp2.100.000,00
Panggilan .....	
4.....	Rp60.000,00
PNBP .....	
5.....	Rp3.000.000,00
Pemeriksaan Setempat .....	
6.....	Rp10.000,00
Redaksi .....	
7.....	Rp10.000,00
Meterai .....	
	Rp5.260.000,00
Jumlah	: (lima juta dua ratus enam puluh ribu Rupiah)

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Pli