



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pelaihari yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Subur Suhartono, bertempat tinggal di komplek Kijang Mas No.35 Rt.011 Rw.004 Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr H. Abdul Muin A. Karim, SP, SH Advokat/Pengacara yang berkantor di Jalan Ahmad Yani No.289 Rt.005 Rw. 003 Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 20 Juni 2019 Nomor 33/Leg/SK/2019/PN Pli selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

lawan

Tjuk Sunardi Bin Sastroprawiro, dahulu beralamat di Kelurahan Sarang Halang Rt.007 Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan (sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal atau alamatnya), selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;
Telah membaca dan meneliti bukti-bukti surat dan saksi-saksi serta mendengarkan keterangan Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Bahwa, Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 20 Juni 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 20 Juni 2019 dengan Register Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 21 Maret 2007 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 164 Tahun 1990 atas nama pemilik Tjuk Sunardi bin Sastroprawiro, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;
3. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2007 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kuitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 164 Tahun 1990 aslinya kepada Penggugat;
4. Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter) persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara (100 m);
 - sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Negara (195,5 m);
 - sebelah Selatan : berbatasan Drs. M. Djadi (75 m);
 - sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Desa (205 m);
5. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 164 Tahun 1990 atas nama pemilik asal Tjuk Sunardi bin Sastroprawiro, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Tjuk Sunardi bin Sastroprawiro, keatas 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 pindahanya;
6. Bahwa Penggugat terus berusaha mencari keberadaan Tergugat, semen tara itu Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut tetap memelihara

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli



dan menjaga serta menguasai tanah tersebut dengan baik hingga kini dan selama itu pula tidak ada masalah atau sengketa dengan pihak manapun;

7. 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;
8. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya sebagaimana posita point 5 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;
9. 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 milik Nomor 164 tersebut ke atas nama Penggugat;
10. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijj voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan alasan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kuitansi tanggal 21 Maret 2007 dan penyerahan surat kepemilikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164 tahun 1990 atas nama Tjuk Sunardi bin Sastroprawiro, dari Tergugat kepada Penggugat;

- Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/ Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara (100 m);
- sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Negara (195,5 m);
- sebelah Selatan : berbatasan Drs. M. Djadi (75 m);
- sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Desa (205 m);

Sebagaimana Kwitansi tanggal 21 Maret 2007, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 164 tahun 1990.

- Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sertifikat Hak milik Nomor 164, Gambar situasi tanggal 16 Pebruari Tahun 1987 No. 158/PT/1987 luas 17.514 m², terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama Subur Suhahtono (Penggugat);
- Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 164 tersebut ke atas nama Penggugat;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi;
- Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDER

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

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, ditentukan bahwa Hakim dalam pertimbangan Putusan, wajib menyebutkan bahwa perkara yang bersangkutan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan nama mediator, karenanya pada bagian pertimbangan putusan ini terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Prosedur Mediasi;

Bahwa, berdasarkan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan,

Halaman 4 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/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

pada hari sidang yang telah ditentukan, yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Hakim mewajibkan Para Pihak untuk menempuh mediasi, yang sebelumnya Hakim juga wajib menjelaskan tentang prosedur mediasi tersebut kepada kedua belah pihak yang bersengketa;

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir dan datang menghadap kepersidangan, sedangkan Tergugat tidak hadir dan datang menghadap kepersidangan tanpa alasan apapun yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakil ataupun kuasanya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pelabuhan sebagai termuat dalam Risalah Panggilan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli, tanggal 24 Juni 2019 untuk persidangan tanggal 4 Juli 2019, Risalah Panggilan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli tanggal 8 Juli 2019 untuk persidangan tanggal 11 Juli 2019, Risalah Panggilan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli tanggal 11 Juli 2019 melalui media massa Koran Radar Banjarmasin tertanggal 12 Juli 2019 untuk persidangan tanggal 8 Agustus 2019, dengan demikian upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan;

Bahwa, oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan datang menghadap kepersidangan, sedangkan gugatan Penggugat sebagaimana Surat Gugatannya tidak dijawab maupun dibantah oleh Tergugat, maka Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan segala hak-haknya dalam perkara aquo sehingga pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan meskipun tanpa kehadiran Tergugat (*Verstek*);

Bahwa, untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan sejumlah alat bukti, diantaranya bukti Surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama SUBUR SUHAHTONO, NIK 3174090911550002, tertanggal 15 Februari 2016, yang selanjutnya pada diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kwitansi pembelian tanah tanggal 21 Maret 2017 dari Tjuk Sunardi Bin Sastroprawiro kepada Subur Suhahtono, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Sarang Halang tanggal 25 April 2019 Nomor 470/018/Pem./2019, tentang keberadaan Tjuk Sunardi tidak diketahui lagi, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 164 atas nama TJUK SUNARDI Bin SASTROPRAWIRO, yang selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/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)



Bahwa, fotokopi bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah pula disesuaikan serta dicocokkan dengan surat aslinya;

Bahwa, selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1. Ahmad Sarif Pandi;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena Penggugat membeli tanah dari Penggugat pada tahun 2007 yang mana saksi mengetahuinya karena diberitahukan oleh Penggugat;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai Sertifikat tanah belum balik nama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dimana sertifikat tanah tersebut tidak balik nama dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa setahu saksi dimana letak lokasi yang menjadi sengketa di Jalan Bajingah Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak melihat proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada janji dari Tergugat kalau sertifikat tanah tersebut akan balik nama nantinya;
- Bahwa setahu saksi nama Penggugat adalah Subur Suhartono;
- Bahwa setahu saksi dimana didalam kwitansi jual beli tersebut tercantum pembelian tanah antara Tergugat dengan Subur Suhahtono;
- Bahwa setahu saksi dimana nama yang tercantum di kwitansi tersebut yakni Subur Suhahtono adalah sama orang sama dengan nama Subur Suhartono yakni Penggugat;
- Bahwa selama tanah tersebut telah dibeli dan dikuasai oleh Penggugat tidak ada satu pun pihak yang keberatan/mengklaim akan tanah tersebut;

Saksi 2. Syamsudin;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dimana yang menjadi masalah didalam perkara ini adalah Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga Penggugat tidak bisa balik nama sertifikat;
- Bahwa setahu saksi dimana letak/lokasi tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini di Jalan Bajingah Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut;
- Bahwa setahu saksi dimana luas tanah yang menjadi sengketa sekitar satu sentengah hektar;
- Bahwa setahu saksi dimana tanah tersebut sudah memiliki hak alas berupa sertifikat hak milik (SHM) namun masih atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi melihat saat proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa proses jual beli dilakukan di rumah Tergugat, saat itu saksi menjadi saksi dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saat itu saksi melihat Tergugat menjual tanahnya kepada Penggugat dan tanah tersebut sudah dibayar oleh Penggugat dengan harga Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak melihat proses pembayaran, Penggugat sudah membayarnya lebih dahulu hanya tanda tangan kwitansi saja;
- Bahwa saat itu saksi tanda tangan kwitansi pembelian setelah itu tanah serta sertifikatnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat namun tidak ada pembayaran pada saat itu;
- Bahwa setahu saksi dimana pembayaran sudah dilakukan lebih dahulu oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dimana saksi tidak ada mendengar dari Tergugat kalau sertifikat akan balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan lokasi tanah yang menjadi sengketa sekitar 1 (satu) kilometer;
- Bahwa setahu saksi nama Penggugat adalah Subur Suhartono;
- Bahwa setahu saksi dimana didalam kwitansi jual beli tersebut tercantum pembelian tanah antara Tergugat dengan Subur Suhahtono;
- Bahwa setahu saksi dimana nama yang tercantum di kwitansi tersebut yakni Subur Suhahtono adalah sama orang sama dengan nama Subur Suhartono yakni Penggugat;
- Bahwa selama tanah tersebut telah dibeli dan dikuasai oleh Penggugat tidak ada satu pun pihak yang keberatan/mengklaim akan tanah tersebut;

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/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)



Bahwa, selanjutnya dipersidangan, oleh karena gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah objek sengketa adalah tanah sehingga berdasarkan Pasal 180 RBg Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat serta Pasal 211 RV maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat tertanggal 15 Agustus 2019 dengan tujuan membantu Majelis Hakim mendapatkan kejelasan /keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara tersebut;

Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan hal-hal lainnya, dan mohon Putusan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian utuh yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 149 dan 150 RBg, konsekuensinya Majelis akan menjatuhkan Putusan meskipun tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 RBg tersebut, jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan *Verstek*, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan, dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, sesungguhnya Majelis diperkenankan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, namun merujuk pada ketentuan Pasal 283 RBg, meskipun tidak adanya Jawaban ataupun Bantahan dari Tergugat, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan Gugatannya sebagai subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak;

Menimbang, bahwa hukum pembuktian dalam ranah hukum perdata bertujuan untuk menghindari penyelundupan hukum yang berseberangan dengan kaidah pembuktian, serta menjauh dari kebenaran materiil dengan dalih hanya mencari kebenaran formil, sedangkan proses pembuktian merupakan upaya dalam memperoleh dan menguji kebenaran suatu keadaan atau hubungan antar peristiwa secara logis sebagai fakta hukum yang diperoleh melalui alat-alat bukti yang sah, oleh karenanya untuk mencapai tujuan tersebut, Majelis berpendapat pembuktian merupakan satu-satunya metode



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menemukan fakta hukum terkait kebenaran dalil suatu gugatan demi tegaknya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, sehingga Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, meskipun tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya yang pada pokoknya menuntut agar Majelis yang memeriksa dan memutus sengketa ini menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan kwitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 21 Maret 2007;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Posita Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.4 yang telah dibubuhi materai yang cukup serta dipersidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPdata Jo. Pasal 301 ayat (1) RBg, dan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai, serta Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pembuktian dalam pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya Majelis akan menentukan pokok perselisihan dan merupakan persoalan yang harus dijawab dan dibuktikan dalam perkara ini adalah :

- Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji)?
- Siapakah yang memiliki hak atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan ?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan, Majelis Hakim terlebih dahulu harus meneliti dan mempertimbangkan tentang formalitas gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan penggugat sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa gugatan penggugat tersebut telah disusun secara jelas, lengkap, dan terperinci sebagaimana asas-asas beracara di pengadilan;

Halaman 9 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli



Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena yang menjadi pokok permasalahan terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Pelaihari berhak untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini adalah perkara mengenai **kepemilikan atas suatu benda tidak bergerak** sehingga berdasarkan Pasal 142 RBg maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa benda yang menjadi obyek sengketa terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, yang mana daerah yang menjadi obyek sengketa masih masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pelaihari sehingga berdasarkan hal tersebut maka sudah tepat dan benar apabila Pengadilan Negeri Pelaihari yang berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa menurut Dr. Wirjono Projodikoro, SH. mengatakan wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka bentuk dari wanprestasi bisa berupa 4 (empat) kategori, yakni:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi) maka terlebih dahulu dinyatakan apakah terdapat perjanjian yang sah diantara para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa menurut Rutten pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan



salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, sah nya suatu perjanjian adalah;

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sepakat mengikat dirinya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia-sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas artinya tidak ada pengaruh di pihak ketiga dan tidak ada gangguan;

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud kecakapan untuk membuat suatu perikatan berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum;

- Suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya;

- Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sebab ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUHPerdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan tata susila dan ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerdata, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dari bukti surat P-1, P-2 dan P-4 dihubungkan dengan keterangan saksi Ahmad Syarif Pandi dan Syamsudin dimana awalnya sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan milik Tergugat selanjutnya Tergugat dan Penggugat melakukan perjanjian jual beli atas tanah tersebut dimana Penggugat sebagai Pembeli wajib untuk membayar uang sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat sesuai harga jual yang ditetapkan oleh Tergugat sebagai pemilik tanah kemudian Penggugat melakukan pembayaran pembelian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut kepada Tergugat dengan tunai sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), setelah itu dibuat kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat kemudian Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut beserta kwitansi yang telah ditanda tangani oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang telah memiliki Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 164 atas nama Tjuk Sunardi Bin Sastroprawiro terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya apakah perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat tetap sah menurut hukum walaupun jual beli tersebut tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentunya membawa konsekuensi hukum yaitu:

- Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materil yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah diperjanjikan atau keuntungan yang seharusnya diperoleh;
- Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian sita jaminan dapat dihapuskan, sita jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah selanjutnya syarat materil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual beli belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 12 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/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

(PPAT). Namun demikian jual beli tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah hanya berdasarkan kwitansi meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yakni UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan 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”;

Menimbang, bahwa senada dengan hal tersebut diatas maka Pengadilan sependapat dengan pendapat Boedi Harsono yang menyatakan “jual beli yang tidak dibuatkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka dengan adanya Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat yang dibuat dalam kwitan si sebagaimana bukti surat P-2 selanjutnya Tergugat menyerahkan alas hak atas tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana bukti P-1 maka syarat materil dari perjanjian jual beli tersebut telah terpenuhi sehingga walaupun perjanjian tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun dengan terpenuhinya syarat materil tersebut maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat tetap sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang telah memiliki Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 164 atas nama Tjuk Sunardi Bin Sastropawiro terletak di Jalan Bajingah Desa/ Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan telah sah dan mengikat secara hukum maka hal tersebut mengikat diantara Penggugat dan Tergugat untuk mematuhi;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pembeli telah membayar lunas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat sebagai Penjual maka sebaliknya Tergugat sebagai penjual wajib untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi Ahmad Syarif Pandi dan Syamsudin dihubungkan dengan bukti P-2 dan P-2 dimana Tergugat telah membuat kwitansi pembelian sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus empat belas meter persegi) serta telah menyerahkan Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 164 atas nama Tjuk Sunardi Bin Sastroprawiro;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas walaupun Tergugat telah memberikan tanah beserta alasa haknya namun hal tersebut belumlah dikatakan Tergugat sebagai Penjual telah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa untuk memberikan rasa perlindungan dan kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang telah memiliki Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 164 atas nama Tjuk Sunardi Bin Sastroprawiro terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan di masa yang akan datang tentunya Tergugat wajib untuk melakukan proses balik terhadap Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 164 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat akan tetapi setelah Penggugat melakukan pembayaran secara tunai kepada Tergugat terhadap pembelian dari sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, Tergugat pergi dan tidak diketahui lagi keberadaannya sebagaimana bukti surat P-3 sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penjual untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 164 dari atas nama Tergugat kepada nama Penggugat dengan demikian Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi dengan demikian Tergugat telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan sahnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka terhadap sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan telah beralih haknya dari Tergugat menjadi milik Penggugat sehingga Penggugat adalah pemilik sah namun terdapat suatu permasalahan dimana terdapat perbedaan mengenai identitas Penggugat yang mana didalam gugatan Penggugat dimana identitas Penggugat bernama Subur Suhartno sedangkan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat P-1 dan P-2 terdapat identitas seseorang yang bernama Subur Suhahtono sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Subur Suhahtono dan Subur Suhartono adalah orang yang sama yaitu Penggugat;

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dimana dari keterangan saksi Ahmad Syarif Pandi dan Syamsudin dimana Penggugat adalah Subur Suhartono dan didalam kwitansi jual beli tersebut tercantum pembelian tanah antara Tergugat dengan Subur Suhahtono akan tetapi nama yang tercantum di kwitansi tersebut yakni Subur Suhahtono adalah orang yang sama dengan nama Subur Suhartono yakni Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dari keterangan saksi Ahmad Syarif Pandi dan Syamsudin dimana selama tanah tersebut telah dibeli dan dikuasai oleh Penggugat tidak ada satu pun pihak yang keberatan/mengklaim akan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jelas menandakan walaupun terdapat perbedaan identitas dari Penggugat namun dengan tidak adanya keberatan dari Tergugat karena telah melepaskan haknya dalam perkara ini dan tidak ada pihak manapun keberatan selama tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, dengan demikian maka orang yang bernama Subur Suhahtono dan orang yang bernama Subur Suhartono adalah orang yang sama yaitu Penggugat, dengan demikian maka Penggugat yang bernama Subur Suhartono adalah pemilik sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter) yang terletak di di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara (100 m);
- sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Negara (195,5 m);
- sebelah Selatan : berbatasan Drs. M. Djadi (75 m);
- sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Desa (205 m);

Sebagaimana Kwitansi tanggal 21 Maret 2007, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 164 tahun 1990;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memiliki hak atas hak atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter) yang terletak di di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, maka Penggugat berhak untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan beralihnya hak kepemilikan tanah sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dari Tergugat kepada Penggugat maka Pengadilan memberikan ijin pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten



Tanah Laut untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 164 yang sebelumnya atas nama Tjuk Sunadi Bin Sastroprawiro (Tergugat) menjadi atas nama Subur Suhartono (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat didalam petitumnya meminta pelaksanaan putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat (putusan serta merta), maka Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian putusan serta merta adalah merupakan putusan pengadilan yang bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun terhadap putusan tersebut dilakukan upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan oleh pihak Tergugat atau oleh pihak ketiga yang dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang permasalahan serta merta dimana ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan memperhatikan pedoman pada butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil yakni harus adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila dikemudian hari dijatuhkan putusan membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dihubungkan dengan tidak adanya jaminan berupa uang yang nilainya sama dengan obyek yang menjadi sengketa dari Penggugat terlebih dalam perkara ini diputus dalam perkara verstek sehingga untuk menghindari kesewenang-wenangan serta memberi kepastian bagi para pihak maka patutlah apabila petitum Penggugat mengenai pelaksanaan putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat (putusan serta merta) untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam perkara ini, pihak Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena disalah satu didalam petitum Penggugat yakni pelaksanaan putusan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding, kasasi dari Tergugat (putusan serta merta) ditolak maka gugatan Penggugat patutlah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal 1243 KUHPdata, Pasal 149 RBg, serta peraturan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tanggal 21 Maret 2007 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164 tahun 1990 atas nama Tjuk Sunardi bin Sastroprawiro, dari Tergugat kepada Penggugat;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 17.514 M² (tujuh belas ribu lima ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara (100 m);
 - sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Negara (195,5 m);
 - sebelah Selatan : berbatasan Drs. M. Djadi (75 m);
 - sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Desa (205 m);Sebagaimana Kwitansi tanggal 21 Maret 2007, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 164 tahun 1990.
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sertifikat Hak milik Nomor 164, Gambar situasi tanggal 16 Pebruari Tahun 1987 No. 158/PT/1987 luas 17.514 m², terletak di Jalan Bajingah Desa/Kel Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan;
7. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 164 yang sebelumnya atas nama Tjuk Sunadi Bin Sastroprawiro (Tergugat) menjadi atas nama Subur Suhartono (Penggugat);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.416.000,00 (dua juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2019, oleh kami **Yanti Suryani, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Leo Mampe Hasugian, S.H.**, dan **Andika Bimantoro, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **5 September 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Aryo Susanto, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat **tanpa dihadiri** oleh **Tergugat**;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Leo Mampe Hasugian, S.H.

Yanti Suryani, S.H.,M.H.

Andika Bimantoro, S.H.

Panitera Pengganti

Aryo Susanto, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 50.000,00
3. Panggilan	: Rp. 300.000,00
4. PNBP	: Rp. 20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 500.000,00
6. Pemberitahuan Media Cetak	: Rp.1.500.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
8. Meterai	: <u>Rp. 6.000,00 (+)</u>
Jumlah	: Rp.2.416.000,00