



**PUTUSAN**

**Nomor 7/Pdt.G/2019/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:

**Kasim**, bertempat tinggal di Plasma Pulau Sari RT.007 RW.003 Desa Pulau Sari Kecamatan Tambang Ulang Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Abdul Muin A.Karim, SP.SH., Advokat/ Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat H. Abdul Muin A.Karim, SP.SH & Partners yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Sarang Halang RT.05 RW.03 (samping Pelaihari City) Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 14 Maret 2019, Nomor 21/Leg/SK/2019/PN Pli, dalam kapasitasnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

Melawan:

**Moch. Dasim Bin Sudiono**, Pekerjaan Tani, Agama Islam, dahulu bertempat tinggal di Plasma Pulau Sari RT.007 RW.003 Desa Pulau Sari Kecamatan Tambang Ulang Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 14 Maret 2019 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 17 Pebruari 1991 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 4.500.000.- (empat juta lima ratus ribu rupiah);

2. Bahwa sebidang tanah pekarangan milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;
3. Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 1991 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 4.500.000.- (empat juta lima ratus ribu 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 (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 aslinya kepada Penggugat;
4. Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter) persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - sebelah Utara : berbatasan dengan sertipikat M. 386 (50 m);
  - sebelah Timur : berbatasan dengan sertipikat M. 328 (50 m);
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan (50 m);
  - sebelah Barat : berbatasan dengan sertipikat M. 371 (50 m);
5. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp 4.500.000.- (empat juta lima ratus ribu rupiah), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik asal Moch Dasim bin Sudiono, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Moch Dasim bin Sudiono 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 pindahnya;

---

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/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)



6. 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;
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 Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 388 tersebut ke atas nama Penggugat;
10. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 17 Pebruari 1991 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 388 tahun 1988 atas nama Moch Dasim bin Sudiono, dari Tergugat kepada Penggugat;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - sebelah Utara : berbatasan dengan sertipikat M. 386 (50 m);
  - sebelah Timur : berbatasan dengan sertipikat M. 328 (50 m);
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan (50 m);
  - sebelah Barat : berbatasan dengan sertipikat M. 371 (50 m);

Sebagaimana Kuitansi tanggal 17 Pebruari 1991, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 388 tahun 1988.

6. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 388 tersebut ke atas nama Penggugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

## S U B S I D E R

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya yang bernama Sdr Abdul Muin A.Karim, SP.SH., Advokat/ Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat H. Abdul Muin A.Karim, SP.SH & Partners yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Sarang Halang RT.05 RW.03 (samping Pelaihari City) Kecamatan Pelaihari Kabupaten

---

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 14 Maret 2019 telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Pelaihari berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 Maret 2019 serta panggilan umum dengan menggunakan media massa berupa Koran Mata Banua tertanggal 25 Maret 2019;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap pemeriksaan perkara ini menurut Pasal 149 RBg tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dengan acara *Verstek*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Asli dan fotocopi, Kartu Tanda Penduduk atas nama KASIM, NIK 6301080606650001, tertanggal 12 Desember 2012, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Asli dan fotocopi, Kwitansi pembelian tanah tanggal 17 Februari 1991 antara Moch. Dasim dengan Kasim, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;
3. Asli dan fotocopi, Sertifikat Hak Milik/ Buku Tanah Nomor 388 atas nama Pemegang Hak Moch. Dasim Bin Sudiono, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Asli dan fotocopi, Surat Keterangan dari Kepala Desa Pulau Sari Nomor 001/KD-PS/ III/2019 tanggal 11 Maret 2019, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-4**;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah bermaterai cukup, dan dilegalisasi dimana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah menghadapkan 1 (satu) orang saksi yaitu:

1. Saksi **DASRI**, diambil sumpahnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat;
  - Bahwa saat itu saksi menjadi saksi pada saat dilakukan jual beli tersebut;
  - Bahwa saksi dimintai tolong oleh Penggugat untuk menyaksikan jual



beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat namun saksi tidak menandatangani kwitansi jual beli tersebut;

- Bahwa saksi menyaksikan saat Penggugat dan Tergugat tanda tangan pada kwitansi jual beli tanah tersebut namun saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan uangnya;
- Bahwa saat itu yang tanda tangan selain Penggugat dan Tergugat ada saksi juga bernama Bejo dan Slamet Setyo Budi pada tahun 1991 namun tanggal dan bulannya saksi lupa;
- Bahwa setahu saksi dimana proses jual beli dilakukan di rumah milik Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah berada di Plasma Pulau Sari, RT.007 RW.003 Desa Pulau Sari Kecamatan Tambang Ulang Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa saksi tinggal didekat lokasi tanah yang sekarang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1986;
- Bahwa setahu saksi dimana Tergugat tidak tinggal lagi di Desa Pulau Sari melainkan Tergugat sudah pulang ke Jawa pada tahun 199;
- Bahwa setahu saksi dimana batas-batas tanah yang sekarang yaitu:
  - Selatan : Dani;
  - Utara : Suroso;
  - Timur : Safi'i;
  - Barat : Jalan;
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat setahu saksi mengenai jual beli tanah, bahwa tanah tersebut sudah dibeli secara lunas oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) namun belum balik nama Sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa jarak lokasi tempat saksi dengan lokasi yang menjadi objek sengketa sekitar 100m (seratus meter);
- Bahwa setahu saksi dimana di objek yang menjadi sengketa terdapat 2 (dua) buah rumah dan 1 (satu) buah bengkel yang mana kesemuanya adalah milik Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dimana 1 (satu) buah rumah ditempati oleh Penggugat sendiri, sedangkan 1 (satu) rumah lagi ditempati oleh Anak dari Penggugat;



- Bahwa setahu saksi dimana di lokasi tersebut tidak ada yang mengakui lagi selain Penggugat, karena Penggugat sendiri yang membeli tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dimana ukuran tanah tersebut Panjang 50 (lima puluh) meter dan Lebar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa setahu saksi dimana di objek yang menjadi sengketa sudah ada Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Dasim Bin Sudiono;
- Bahwa setahu saksi dimana sertifikat hak milik (SHM) atas nama Dasim Bin Sudiono dahulu masih ada di Bank BRI, namun karena sudah lunas pembayaran hutangnya sekarang ada di tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa 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 tanggal 2 Mei 2019 dengan tujuan membantu Majelis Hakim mendapatkan kejelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Mei 2019, dan selanjutnya Penggugat tidak mengajukan apa-apa lagi selain memohon untuk putusan;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana disebutkan diatas;

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 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 inti pokok dari gugatan penggugat adalah menyatakan sah Jual beli sebidang tanah seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Plasma Pulau Sari Rt/Rw 007/003, Desa Pulau Sari Kecamatan Tambang Ulang Kabupaten Tanah Laut antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Penggugat memiliki hak atas tanah tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 388 Tahun 1988 atas nama Moch Dasim Bin Sudiono, dengan alasan / dalil pada pokoknya, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 1991 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 1991 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu 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 (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 aslinya kepada Penggugat.
- Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten



Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter) persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan sertipikat M. 386 (50 m);
  - sebelah Timur : berbatasan dengan sertipikat M. 328 (50 m);
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan (50 m);
  - sebelah Barat : berbatasan dengan sertipikat M. 371 (50 m);
- Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik asal Moch Dasim bin Sudiono, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Moch. Dasim bin Sudiono ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus 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 sehingga atas hal tersebut 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;
- 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;
- 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;
- 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 388 tersebut ke atas nama Penggugat;

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;

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

Menimbang, bahwa oleh karena didalam dalil gugatan Penggugat dimana yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah mengenai perjanjian jual beli benda tidak bergerak berupa sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan sehingga berdasarkan Pasal 142 RBg maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa dengan demikian maka telah tepat dan benar apabila Pengadilan Negeri Pelaihari yang berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat maka Majelis Hakim dapat menentukan pokok perselisihan dan merupakan persoalan yang harus dijawab dan dibuktikan dalam perkara ini adalah:

- Apakah **Tergugat** telah melakukan cidera janji (Wanprestasi)?
- Apakah perjanjian jual beli antara **Penggugat** dan **Tergugat** adalah sah meskipun jual beli tersebut tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

---

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/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)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa **P-1** sampai dengan **P-4** serta mengajukan 1 (satu) orang Saksi;

Menimbang, bahwa apakah berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim akan menilai apakah alat bukti yang diajukan oleh Penggugat relevan untuk menjawab persoalan hukum ini, sedangkan alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dipandang tidak relevan dengan persoalan hukum yang harus dibuktikan didalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa menurut Dr. Wirjono Projudikoro, 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 KUHPerdata, 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 di maksud 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 KUHPerduta 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 KUHPerduta, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan tata susila dan ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUHPerduta, perjanjian tanpa sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dimana pada tanggal 17 Pebruari 1991 Penggugat maupun Tergugat telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), berdasarkan kwitansi tertanggal 10 November 2000 sebagaimana bukti surat P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dimana setelah terjadi pembayaran tersebut kemudian Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat lalu Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono kepada Penggugat serta Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk mengurus proses balik nama dari Moch



Dasim bin Sudiono ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat sebagaimana bukti surat P-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dimana setelah Tergugat menyerahkan kwitansi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono kepada Penggugat selanjutnya Tergugat tidak tinggal lagi di Desa Pulau Sari karena pulang ke Jawa namun Tergugat pernah memberi kabar mengenai keberadaannya kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat sebagaimana bukti surat P-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menimbulkan kesulitan bagi Penggugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 dari nama Moch Dasim bin Sudiono (Tergugat) menjadi nama Kasim (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Pengadilan berpendapat dengan adanya pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan maka Tergugat sebagai pihak penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

- Menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain, dan
- Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi;

Sedangkan Penggugat sebagai pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan sebagaimana dalam Pasal 1513 KUHPerdota yang menyatakan bahwa "kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa didalam pelaksanaan jual beli tanah tentunya antara Penjual dan Pembeli telah sepakat dan menyetujui mengenai benda dan harga dimana si Penjual menjamin pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada pembeli sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama;



Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak pembeli telah membayar lunas kepada Tergugat sebagai Penjual sesuai dengan harga yang telah disepakati yang mana seharusnya Tergugat sebagai Penjual menjamin tanah yang dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa ataupun hal-hal yang sifatnya merugikan Penggugat sebagai Pembeli namun yang terjadi setelah Penggugat melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut kemudian Tergugat menyerahkan kwitansi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 namun Tergugat tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dengan demikian Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah 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 jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas obyek hukum;
- Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Undang-undang 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 (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu sah apabila bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit), sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata, Pasal 1457 yang menyatakan “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 menentukan bahwa “Jual beli itu di anggap 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”;

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 (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 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 selain daripada itu, menurut pendapat Boedi Harsono 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 dengan adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat berdasarkan kwitansi tertanggal 17 Februari 1991 sebagaimana bukti surat P-2 dan telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat alas hak dari tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono, berdasarkan bukti surat P-3 maka syarat materil dari perjanjian jual beli tersebut telah terpenuhi dengan demikian walaupun perjanjian tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun dengan terpenuhinya syarat materil tersebut maka perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tetap sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa dengan sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat makasebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan maka hak kepemilikan yang terdapat didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono telah berpindah kepada Kasim (Penggugat), dengan demikian Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan sertipikat M. 386 (50 m);



- sebelah Timur : berbatasan dengan sertipikat M. 328 (50 m);
- sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan (50 m);
- sebelah Barat : berbatasan dengan sertipikat M. 371 (50 m);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim bin Sudiono maka sudah sepantasnya Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch.Dasim Bin Sudiono dari nama Moch Dasim Bin Sudiono (Tergugat) menjadi nama Kasim (Penggugat) ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut Kabupaten Tanah Laut;

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 jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dindahkan dengan sepatutnya serta gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan menurut hukum, maka Tergugat



yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena di salah 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;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *Verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat, Pasal 1243 KUHPerdata, 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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kuitansi tanggal 17 Pebruari 1991 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 388 tahun 1988 atas nama Moch. Dasim bin Sudiono, dari Tergugat kepada Penggugat;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Plasma Pulau Sari RT/RW. 007/003, Desa Pulau Sari, Kecamatan Tambang Ulang, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - sebelah Utara : berbatasan dengan sertipikat M.386 (50 m);
  - sebelah Timur : berbatasan dengan sertipikat M.328 (50 m);
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan (50 m);
  - sebelah Barat : berbatasan dengan sertipikat M.371 (50 m);Sebagaimana Kuitansi tanggal 17 Pebruari 1991 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 388 tahun 1988.
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 388 Tahun 1988 atas nama pemilik Moch Dasim Bin Sudiono dari nama Moch. Dasim Bin Sudiono (Tergugat) menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Kasim (Penggugat) ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tanah Laut;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah **Rp2.336.000,00** (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Pengadilan Negeri Pelaihari pada hari Rabu tanggal 15 Mei 2019 oleh kami **Leo Mampe Hasugian, SH.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Harries Konstituanto, SH.,M.Kn.** dan **Ameilia Sukmasari, SH.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **20 Mei 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Aryo Susanto, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dengan dihadiri Penggugat dan **tanpa hadirnya Tergugat**;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Harries Konstituanto, SH.,M.Kn.**

**Leo Mampe Hasugian, SH.**

**Ameilia Sukmasari, SH.,MH.**

Panitera Pengganti,

**Aryo Susanto, SH.**

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 50.000,00
3. Panggilan	: Rp. 230.000,00
4. PNPB	: Rp. 10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 500.000,00
6. Pemberitahuan Media Cetak	: Rp.1.500.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
8. Meterai	: Rp. 6.000,00 (+)
Jumlah	: <b>Rp.2.336.000,00</b>

Halaman 19 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Pli