



PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Suluh Seniorita Dewi**, bertempat tinggal di Jalan Hutan Kota RT 020 RW 007, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email [mayangpuspita005@gmail.com](mailto:mayangpuspita005@gmail.com), untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. Abdul Muin A. Karim, S.P., S.H.**, advokat pada Kantor Advokat-Pengacara Adv. H. Abdul Muin A. Karim, S.P., S.H. & Partners yang beralamat kantor di Jalan A. Yani RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, email [posbakumadintanahlaut@gmail.com](mailto:posbakumadintanahlaut@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 1 November 2024 dalam Register Nomor 254/Leg/SK/2024/PN Pli;

Lawan:

**Legiman bin Dulsamat**, dahulu/terakhir kali bertempat tinggal di Desa Tirta Jaya RT 007 RW 003, Kecamatan Bajuin, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli



Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan Gugatan tertanggal 1 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 1 November 2024 dalam Register Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT sebagai penjual pada tanggal 05-02-2018 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah kebun sawit terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang dengan harga Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
2. Bahwa sebidang tanah milik TERGUGAT yang dijual kepada PENGGUGAT tersebut adalah sebidang tanah kebun sawit sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 305 Desa Ketapang yang tanahnya terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang atas nama pemilik asal: Legiman bin Dulsamat, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut.
3. Bahwa pada tanggal 05-02-2018 ketika PENGGUGAT menyerahkan uang sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah kebun sawit tersebut kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, TERGUGAT juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 305 Desa Ketapang, aslinya kepada PENGGUGAT.
4. Bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 305 tersebut terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang, Kec. Pelaihari, Kab Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 12.000 M2 (dua belas ribu meter) persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - sebelah Utara : berbatasan (dahulu tanah Jumadi), sekarang Dadi Madya Hartanto.
  - sebelah Timur : berbatasan dengan Karnadi.

*Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan : berbatasan (dahulu tanah Tajab),sekarang Sutrisno.
- sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

5. Bahwa Ketika TERGUGAT terima uang sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 305 atas nama pemilik asal Legiman bin Dulsamat kepada PENGGUGAT, pada saat itu TERGUGAT berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Legiman bin Dulsamat, ke atas nama PENGGUGAT di Kantor Notaris/PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari TERGUGAT ke nama PENGGUGAT. Tetapi ternyata 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, 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 Hukum bagi 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 5 tersebut, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan PENGGUGAT terhadap sebidang tanah tersebut, dan tindakan TERGUGAT yang tidak memenuhi janjinya

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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



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 305 Desa Ketapang yang tanahnya terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang 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:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah/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 Kwitansi tanggal 05-02-2018 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 305 atas nama pemilik asal Legiman bin Dulsamat, dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 12.000 M2 (dua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas ribu meter) persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan (dahulu tanah Jumadi), sekarang Dadi Madya Hartanto.
- sebelah Timur : berbatasan dengan Karnadi.
- sebelah Selatan : berbatasan (dahulu tanah Tajab),sekarang Sutrisno.
- sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

sebagaimana Kwitansi tanggal 05-02-2018 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 305 Desa Ketapang yang tanahnya terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang.

6. Menyatakan PENGUGAT berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah SHM Nomor 305/Desa Ketapang, Surat Ukur No. 398/Ketapang/2017 luas 12.000 M2 (dua belas ribu meter) persegi terletak di RT/RW 05/03 Kelurahan Sarang Halang, Kec Pelaihari, Kabupaten Tanah laut, Provinsi Kalimantan Selatan, ke atas nama PENGUGAT.

7. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 305/Desa Ketapang tersebut ke atas nama PENGUGAT (Suluh Seniorita Dewi).

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

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya tersebut ke persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa panggilan terhadap Tergugat dilaksanakan melalui panggilan umum oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Domisili Nomor: 400.12.2.2/463/KTP/SKD/X/2024 tertanggal 30 Oktober 2024 sehingga sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), maka terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Selasa tanggal 19 November 2024 Nomor 001767120104784/XVIII, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sengketa dalam perkara ini termasuk yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi, oleh karenanya dalam perkara ini tidak dilaksanakan upaya perdamaian melalui mediasi;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka kepada Tergugat tidak dapat diminta persetujuan/kesediaannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6301035106780003 atas nama Suluh Seniorita Dewi, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Tanda Terima Uang tertanggal 5 Februari 2018, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor: 400.12.2.2/463/KTP/SKD/X/2024 tertanggal 30 Oktober 2024, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut Nomor 630.1/11/KPT-00 tertanggal 8 Januari 1976 perihal Mohon Ditinjau Kembali atas Lokasi Tanah Trans, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-5; dan
6. Fotokopi Letak Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat Dalam Peta Lahan Trans Ketapang, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti P-6;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi Eko Setiawan dan Saksi Peran yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Objek Perkara adalah berupa sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
  - timur: sekarang tanah Karnadi;
  - selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- Bahwa kemudian pada tanggal 5 Februari 2018 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa saat penyerahan uang pembelian dan juga sertipikat tersebut, Tergugat juga berjanji kepada Penggugat bahwa Tergugat menyanggupi untuk mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Penggugat termasuk bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat akta jual-beli atas Objek Perkara di hadapan Notaris/PPAT;
- Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 18 Desember 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
- timur: sekarang tanah Karnadi;
- selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
- barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jangka 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

*Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

- Bahwa Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
  - timur: sekarang tanah Karnadi;
  - selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
  - barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- Bahwa sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum 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 ketentuan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang*

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Eko Setiawan dan Saksi Peran;

Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerduta 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 KUHPerduta, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam 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 18 Desember 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Tanda Terima Uang tertanggal 5 Februari 2018, bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat, bukti P-4 berupa Surat Keterangan Domisili Nomor: 400.12.2.2/463/KTP/SKD/X/2024 tertanggal 30 Oktober 2024, bukti P-6 berupa Letak Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat Dalam Peta Lahan Trans

*Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketapang, keterangan Saksi Eko Setiawan, keterangan Saksi Peran, serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum dan telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Objek Perkara adalah berupa sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
  - timur: sekarang tanah Karnadi;
  - selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
  - barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- Bahwa kemudian pada tanggal 5 Februari 2018 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa saat penyerahan uang pembelian dan juga sertipikat tersebut, Tergugat juga berjanji kepada Penggugat bahwa Tergugat menyanggupi untuk mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Penggugat termasuk bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat akta jual-beli atas Objek Perkara di hadapan Notaris/PPAT;
- Bahwa sampai saat ini Objek Perkara masih dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan sampai sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa sampai dengan hari ini Penggugat tidak dapat melaksanakan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

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;

Menimbang bahwa terhadap Petitum Kedua Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

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

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini, sehingga oleh karenanya membuat alat bukti tersebut menjadi sah dan berharga;

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

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap Petitem Keempat dan Petitem Kelima Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

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

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

*Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Tanda Terima Uang tertanggal 5 Februari 2018, bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat, bukti P-6 berupa Letak Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat Dalam Peta Lahan Trans Ketapang, keterangan Saksi Eko Setiawan, keterangan Saksi Peran, dan hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa pada tanggal 5 Februari 2018 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh 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 Tergugat juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan selama Objek Perkara dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Eko Setiawan dan Saksi Peran 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 mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara

*Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat 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 tahun 2018 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, 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 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 Keempat dan Petitum Kelima Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli



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 Eko Setiawan dan Saksi Peran, setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat tersebut kepada Penggugat dan saat penyerahan uang pembelian dan juga sertipikat tersebut, Tergugat juga berjanji kepada Penggugat bahwa Tergugat menyanggupi untuk mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Penggugat termasuk bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat akta jual-beli atas Objek Perkara di hadapan Notaris/PPAT, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir

*Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena persetujuan agar Tergugat membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

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 tahun 2018 Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga membuat Tergugat tidak dapat melaksanakan janji/prestasinya untuk membantu Penggugat dalam melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Penggugat, maka 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 Ketiga Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa kemudian mengenai 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

*Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 Sertipikat Hak Milik (SHM) 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*;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli

#### Disclaimer

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





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

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

Menimbang bahwa mengenai biaya perkara dalam acara verstek sejatinya telah diatur dalam Pasal 192 ayat (4) RBg/Pasal 181 ayat (3) HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa biaya perkara yang diputus tanpa kehadiran tergugat menjadi tanggungan tergugat, 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 Petitum Kesembilan Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

Menimbang bahwa dengan tujuan agar amar Putusan menjadi lebih sistematis, maka Majelis Hakim berpendapat susunan amar Putusan perlu

*Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disesuaikan dengan struktur yuridis amar Putusan dan dengan tujuan tersebut pula Majelis Hakim juga akan menyesuaikan redaksional amar Putusan menggunakan bahasa yuridis yang lebih tepat;

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 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, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
- timur: sekarang tanah Karnadi;
- selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
- barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
- timur: sekarang tanah Karnadi;
- selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
- barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) yang beralamat di RT 005 RW 003, Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- utara: dahulu tanah Jumadi, sekarang tanah Dadi Madya Hartanto;
- timur: sekarang tanah Karnadi;
- selatan: dahulu tanah Tajab, sekarang tanah Sutrisno;
- barat: jalan,

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
6. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Suluh Seniorita Dewi (Penggugat);
7. Memberikan izin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 305 atas Nama Pemegang Hak Legiman bin Dulsamat menjadi atas nama Suluh Seniorita Dewi (Penggugat);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini diperhitungkan sejumlah Rp2.753.200,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Selasa, tanggal 31 Desember 2024, oleh kami, **Raysha, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rinaldy Adipratama, S.H., M.H.**, dan **Sofyan Deny Saputro, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Aryo Susanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Rinaldy Adipratama, S.H., M.H.**

**Raysha, S.H.**

**Sofyan Deny Saputro, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Aryo Susanto, S.H., M.H.**

Perincian biaya:

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran .....	Rp30.000,00
2.....	Rp50.000,00
ATK .....	:
3.....	Rp1.500.000,00
Panggilan .....	:
4.....	Rp30.000,00
PNBP Panggilan .....	:
5.....	Rp1.100.000,00
Pemeriksaan Setempat .....	:
6.....	Rp10.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat .....	:
7.....	Rp13.200,00
Kirim Surat .....	:
8.....	Rp10.000,00
Redaksi .....	:
9.....	Rp10.000,00 (+)
Meterai .....	:
Jumlah .....	Rp2.753.200,00
	(dua juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu dua ratus rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Pli