



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/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 :

**Tutik Andayani**, Tempat dan tanggal lahir : Banyuwangi, 07-06-1976, pekerjaan mengurus rumah tangga, Jenis Kelamin : Perempuan, alamat ; Jl. AMD, RT/RW 005/002, Desa/Kel Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, Agama Islam, Pendidikan SLTA, status perkawinan : Kawin, Kewarganegaraan Indonesia. 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 21 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 21 Maret 2019, Nomor 25t/Leg/SK/2019/PN Pli, dalam kapasitasnya disebut sebagai **PENGUGAT**

Melawan:

**Rickson Henry Gosen, Sp**, Pekerjaan swasta, Agama Kristen, Pendidikan S1 status perkawinan : Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, dahulu beralamat di RT/RW: 5/2 Kel Pabahanan Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, (sekarang tidak diketahui tempat tinggal/alamatnya), 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 27 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 27 Maret 2019 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 15 Januari 2010 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah luas 1.257 m2 terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) ;
2. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rikcson Henry Gosen, Sp, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut ;
3. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2010 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan setelah Tergugat menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 aslinya kepada Penggugat ;
4. Bahwa sebidang tanah tersebut terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 1.257 m2 (seribu dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
  - sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
  - sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
  - sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto
5. Bahwa ketika serah terima uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rikcson Henry Gosen, Sp Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Rikcson Henry Gosen, Sp 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

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.



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 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, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah a quo, dan tindakan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat tersebut dapat dikategorikan 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 a quo. 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 674 Tahun 2009 tersebut ke atas nama Penggugat ;
10. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi ;
11. Berdasarkan alasan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut:

PRIMER



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
  3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) ;
  4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Januari 2010 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp, dari Tergugat kepada Penggugat. ;
  5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 1.257 m2 terletak di RT/RW. 5/2 Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :
    - sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
    - sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
    - sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
    - sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto ;
- Sebagaimana Kwitansi tanggal 15 Januari 2010, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 ;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sebagaimana sertifikat Hak milik Nomor 674 Tahun 2009, Surat Ukur tanggal 30 Nopember 2009, No. 233/Pabahanan/2009, luas 1.257 m2, terletak di RT/RW. 5/2 Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, ke atas nama Tutik Andayani (Penggugat) ;
  7. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 674 Tahun 2009, tersebut ke atas nama Penggugat ;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi ;
  9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

## S U B S I D E R

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 27 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 28 Maret 2019 serta panggilan umum tanggal 4 April 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. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tutik Andayani, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy kwitansi pembelian senilai Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) tanggal 15 Januari 2010, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy sertifikat hak milik nomor. 674 atas nama RICKSON HENRY GOSEN, SP, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy surat keterangan keberadaan an. RICKSON HENRY GOSEN dari Kelurahan Pabahanan, Kec. Pelaihari, Kab. Tanah Laut, diberi tanda bukti 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 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. **Saksi Maman**, diambil sumpahnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2010 karena rumah

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berdekatan dengan rumah saksi ;

- Bahwa setahu saksi Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan tujuan untuk balik nama atas pemindahan hak dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat terhadap sebidang tanah perumahan/kebun yang terletak di Rt 5/2 Kelurahan Pabahanan Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa terletak di Rt 5/2 Kelurahan Pabahanan Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut dengan luas tanahnya kurang lebih 1.250 (seribu dua ratus lima puluh ribu) meter persegi ;
- Bahwa menurut cerita Penggugat kepada saksi dimana Penggugat telah membeli dengan lunas tanah milik Tergugat pada tahun 2010 sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi dimana dahulu di tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Tergugat dimana di tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah serta tanaman singkong di bagian belakangnya ;
- Bahwa setahu saksi dimana tanah tersebut sejak tahun 2010 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini dan selama ini tidak pernah ada orang atau warga yang merasa keberatan dengan dikuasai tanah tersebut oleh Penggugat ;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat dimana tanah yang menjadi sengketa tersebut memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat namun saksi tidak pernah melihat sertifikat hak milik tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah menyaksikan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat namun Tergugat pernah bercerita kepada saksi kalau tanah dan rumahnya telah dijual kepada Penggugat ;
- Bahwa setelah Tergugat menjual tanah miliknya kepada Penggugat kemudian Tergugat meninggalkan Pelaihari dan saksi tidak pernah ketemu lagi dengan Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi dimana batas-batas tanah yang menjadi sengketa yakni
  - sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yanto ;
  - sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Saroji ;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik saksi sendiri ;
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan AMD ;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut cerita Penggugat dimana dahulu sebelumnya Tergugat berjanji kepada Penggugat mau mengurus balik nama melalui Notaris namun tidak dikarenakan Tergugat telah meninggalkan Pelaihari dan tidak diketahui lagi keberadaannya ;

## 2. Saksi Sarjono, diambil sumpahnya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena teman kerja di koperasi KUD di Pabahanan dan saksi juga pernah kenal dengan Tergugat karena dulunya Tergugat pernah bercerita kepada saksi akan menjual tanah dan rumahnya di Jalan AMD Rt 5/2 Kelurahan Pabahanan Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut serta Tergugat minta tolong kepada saksi untuk dicarikan pembelinya ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan tujuan untuk balik nama atas pemindahan hak dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat terhadap sebidang tanah perumahan/kebun yang terletak di Rt 5/2 Kelurahan Pabahanan Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa terletak di Rt 5/2 Kelurahan Pabahanan Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut namun saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi yang mempertemukan antara Penggugat dan Tergugat hingga terjadinya jual beli tersebut ;
- Bahwa Penggugat telah membeli dengan lunas tanah milik Tergugat pada tahun 2010 sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan di kantor koperasi KUD Pabahanan serta di Kelurahan Pabahanan ;
- Bahwa setahu saksi dimana dahulu di tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Tergugat dimana di tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah namun sudah di renovasi oleh Penggugat dan ada sedikit tanaman sayurnya ;
- Bahwa setahu saksi dimana tanah tersebut sejak tahun 2010 dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini dan selama ini tidak pernah ada orang atau warga yang merasa keberatan dengan dikuasai tanah tersebut oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi dimana tanah yang menjadi sengketa tersebut memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat dan saksi pernah melihat sertifikat hak milik tersebut ;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.

#### Disclaimer

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



- Bahwa setelah Tergugat menjual tanah miliknya kepada Penggugat kemudian Tergugat meninggalkan Pelaihari dan saksi tidak pernah ketemu lagi dengan Tergugat ;

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 10 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 23 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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 1.257 m<sup>2</sup> terletak di RT/RW. 5/2 Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Januari 2010 sehingga Penggugat memiliki hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp, dengan alasan / dalil pada pokoknya, sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 15 Januari 2010 Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp dengan luas 1.257 m<sup>2</sup> terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :
  - sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
  - sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
  - sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto
- seharga Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada tanggal 15 Januari 2010 Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan setelah Tergugat menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 aslinya kepada Penggugat ;
- Bahwa ketika serah terima uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rikcson Henry Gosen, Sp telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat selanjutnya Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk menyanggupi mengurus proses balik nama dari Rikcson Henry Gosen, Sp (Tergugat) ke atas

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/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)



nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah penyerahan uang dan surat tanah (Sertifikat Hak Milik) tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahannya.

- 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 walaupun secara fakta di lapangan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah sebidang tanah tersebut karena dalam penguasaan Penggugat, akan tetapi tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah a quo sehingga 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 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 a quo sehingga Penggugat dapat memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 674 Tahun 2009 tersebut dari nama Tergugat 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 seluas 1.257 m2 terletak di RT/RW. 5/2 Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan yang telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcsen Henry Gosen, Sp 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) ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4 serta mengajukan 2 (dua) 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 Projodikoro, SH mengatakan wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian ;

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

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Menimbang, bahwa menurut Rutten pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik ;

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

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya ;

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

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Menimbang, bahwa yang 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 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya ;

- Suatu sebab yang halal ;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap berdasarkan keterangan saksi Maman dan Sarjono dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan P-3 dimana pada tanggal 15 Januari 2010 Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp dengan luas 1.257 m<sup>2</sup> terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
- sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
- sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
- sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto

seharga Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan setelah Tergugat menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 aslinya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap berdasarkan keterangan saksi Maman dan Sarjono dihubungkan dengan bukti surat P-4 dimana ketika uang sebesar Rp 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat dan Sertifikat Hak Milik (SHM) 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rikcson Henry Gosen, Sp telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat selanjutnya Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk menyanggupi mengurus proses balik nama dari Rikcson Henry Gosen, Sp (Tergugat) ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah penyerahan uang dan surat tanah (Sertifikat Hak Milik) tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahannya yang mana

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut sangat menimbulkan kesulitan bagi Penggugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 dari nama Rickson Henry Gosen, Sp (Tergugat) menjadi nama Penggugat sehingga merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah a quo karena hal ini sangat penting bagi perlindungan dan kepastian Penggugat dan ahli waris Penggugat dan/atau pihak III (ketiga) dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Pengadilan berpendapat dengan adanya pengikatan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp dengan luas 1.257 m2 terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, 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 KUHPdata 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 674 Tahun 2009 namun Tergugat tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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*” ;

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun



2009 atas nama Rickson Henry Gosen, Sp dengan luas 1.257 m<sup>2</sup> terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan selanjutnya Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 15 Januari 2010 sebagaimana bukti surat P-2 dan telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat alas hak dari tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rickson Henry Gosen, Sp, 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 maka sebidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rickson Henry Gosen, Sp 1.257 m<sup>2</sup> terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan maka hak kepemilikan yang terdapat didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rickson Henry Gosen, Sp telah berpindah kepada Tutik Andayani (Penggugat), dengan demikian Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rickson Henry Gosen, Sp dengan luas 1.257 m<sup>2</sup> yang terletak di RT/RW. 5/2, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
- sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
- sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
- sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 atas nama pemilik Rickson Henry Gosen, Sp maka sudah sepantasnya Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 dari atas nama Rickson Henry Gosen, Sp (Tergugat) menjadi nama Tutik Andayani (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 ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPerdara, Pasal 149 R.Bg, 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 Kwitansi tanggal 15 Januari 2010 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009 atas nama Rikcson Henry Gosen, Sp, dari Tergugat kepada Penggugat. ;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 1.257 m2 terletak di RT/RW. 5/2 Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :
  - sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Rancah ;
  - sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Rojin ;
  - sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Maman ;
  - sebelah Barat : berbatasan dengan tanah B. Aliyanto ;Sebagaimana Kwitansi tanggal 15 Januari 2010, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 674 Tahun 2009:
6. Menyatakan **Penggugat** berhak untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 674 Tahun 2009 dari nama Rickson Henry Gosen, Sp (Tergugat) menjadi nama Tutik Andayani (Penggugat) ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut Kabupaten Tanah Laut ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp 816.000,-(delapan ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor. 11/Pdt.G/2019/PN.Pli.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Pengadilan Negeri Pelaihari **pada hari Jumat, tanggal 14 Juni 2019** oleh kami **Leo Mampe Hasugian, S.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **Poltak, S.H. M.H.**, dan **Andika Bimantoro, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana **pada hari Selasa, tanggal 18 Juni 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Kartini, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dengan dihadiri Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya dan tanpa hadirnya Tergugat ;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**Poltak, S.H. M.H.**

**Leo Mampe Hasugian, S.H.**

**Andika Bimantoro, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Kartini, SH,**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00 ;
2. ATK	Rp. 50.000,00 ;
3. Panggilan	Rp. .210.000,00 ;
4. PNBP	Rp. 10.000,00 ;
5. Pemeriksaan setempat	Rp. 500.000,00 ;
6. Redaksi	Rp. 10.000,00 ;
7. Materai	<u>Rp. . 6.000,00 ;</u>
Jumlah	Rp. 816.000,00;

(Delapan ratus enam belas ribu.ribu rupiah).