



**PUTUSAN**

**Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Pli**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FACHRURRAZI, S.Pd,** tempat lahir Angkinang, tanggal lahir 02 Desember 1958, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, status perkawinan kawin, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), pendidikan terakhir Strata I, alamat Jl. A. Yani RT.009 RW.002 Desa Banyu Irang Kecamatan Bati-Bati Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

**LAWAN**

**DINA HAIRINA,** atau ditulis juga dalam sertipikat **DINA HAIRINA Binti JAMHURI,** tempat lahir Banjarmasin, tanggal lahir 14 Juni 1977, agama Islam, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, status perkawinan kawin, pekerjaan Tenaga Kerja Wanita (TKW), pendidikan terakhir SD, alamat Desa Banyu Irang RT.009 RW.002 Kecamatan Bati-Bati Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Telah membaca berkas serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara;

Telah mendengarkan keterangan Penggugat;

Telah memperhatikan bukti Surat dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan;

Telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada objek perkara;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Penggugat melalui Surat Gugatan tertanggal 8 April 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 10 April 2019 dengan Register Perkara Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Pli, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 20 April 2013, Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani Desa Banyu Irang Kecamatan Bati-Bati Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan seharga Rp 59.500.000,- (limapuluh sembilan juta limaratus ribu rupiah) dari Tergugat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403 atas nama **DINA HAIRINA Binti JAMHURI** dengan luas 2.158 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Langkir ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pelaihari - Cempaka ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan M.Dong ;
2. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah, kemudian tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 403 diserahkan oleh **DINA HAIRINA** (Tergugat) kepada **H. FACHRURRAZI, S.Pd** (Penggugat), sehingga tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 403 tersebut telah Penggugat kuasai sampai dengan saat ini;
3. Bahwa, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut, Tergugat bersedia untuk menghadap PPAT dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Tanah Laut, guna keperluan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 403 tersebut, dari yang semula atas nama **DINA HAIRINA Binti JAMHURI** (Tergugat), menjadi nama **H. FACHRURRAZI, S.Pd** (Penggugat);
4. Bahwa, pada saat ini Penggugat ingin melakukan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 403, ternyata Tergugat tidak berada ditempat tinggalnya semula dan Penggugat juga telah berusaha mencari dengan bertanya kepada tetangganya maupun Ketua Lingkungan dan Kepala Desa tempat tinggal Tergugat, namun tidak ada yang tahu keberadaannya;
5. Bahwa Penggugat kesulitan untuk melakukan balik nama terhadap tanah yang dibeli dari Tergugat;
6. Bahwa dengan demikian Tergugat tidak menepati janjinya yang sanggup menghadap PPAT dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Tanah Laut guna keperluan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 403 sehingga tindakan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan tempat tinggalnya yang baru kepada Penggugat merupakan suatu perbuatan ingkar janji. Berdasarkan uraian tersebut diatas, kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :
  1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli dan penyerahan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 403, tanggal 20 April 2013;
4. Menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 403, dengan luas 2.158 m<sup>2</sup>, dan dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Langkir ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pelaihari - Cempaka ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan M.Dong ;

Yang terletak di Desa Banyu Irang Kecamatan Bati-Bati Kabupaten Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan;

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 403, serta melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat (**H. FACHRURRAZI, S.Pd**) di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tanah Laut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

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

Bahwa, berdasarkan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada hari sidang yang telah ditentukan, yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Hakim mewajibkan Para Pihak untuk menempuh mediasi, yang sebelumnya Hakim juga wajib menjelaskan tentang prosedur mediasi tersebut kepada kedua belah pihak yang bersengketa;

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir dan datang sendiri menghadap kepersidangan, sedangkan Tergugat tidak hadir dan datang menghadap kepersidangan tanpa alasan apapun yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakil ataupun kuasanya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana diuraikan dalam Risalah Panggilan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Pli tertanggal 16 April 2019 untuk

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 13/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

persidangan tanggal 25 April 2019 dan Risalah Panggilan tertanggal 8 Mei 2019 untuk persidangan tanggal 27 Mei 2019 yang disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pelahari, dengan demikian upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan;

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

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

1. Foto Copy KTP atas nama Penggugat H. Fahcrurazi, Spd, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Kwitansi senilai Rp 59.500.000,- tertanggal 20 April 2018, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy keterangan dari Desa Banyuirang Kec. bati-Bati, tertanggal 19 Februari 2019. diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sertipikat hak milik nomor. 403 atas nama DINA HAIRINA BINTI JAMHARI, diberi tanda bukti P-4;\_

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

Bahwa, untuk memperkuat dalil Gugatannya, Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang dipersidangan masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## **SAKSI Ke-1 : AHMAD JUBAINI**

- Bahwa penggugat telah mengajukan gugatan kepada tergugat Dina Hairina guna balik nama atau pemindahan hak atas sertipikat sebidang tanah perkebunan yang terletak di Jl. Jl. A. yani RT.9 Desa Banyuhirang, kec. Bati-Bati, Kab. Tanah laut;
- Bahwa, Luas Tanahnya saksi tidak tahu;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Pli



- Bahwa saya kenal dengan penggugat Sejak tahun 1997 dan rumah saya dengan Penggugat hanya bersebelahan tepatnya di RT.9/2 Desa Banyuhirang, kec. bati\_bati, kab. tanah laut;
- Bahwa, saya tahu, letak tanahnya, yaitu di Jl. A Yani RT.9/2 Desa Banyuhirang Kec. Bati-Bati, Kab. Tanah laut;
- Bahwa Tanah tersebut milik Penggugat Pa. H. Fahrurazii;
- Bahwa Menurut keterangan Penggugat tanah tersebut dibelinya dari Dina Hairina namun saya juga tidak menyaksikan saat terjadinya jual belinya tersebut dan tidak pernah mengenal Tergugat Dina Hairina;
- Bahwa Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sudah cukup lama, dan setahunya bahwa tanah tersebut milik H. Fahrurrazi;
- Bahwa, di atas lahan tersebut hanya ada tanaman karet, pepaya dan pohon mangga serta ada tempat cucian mobil;
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada pihak lain yang menguasai dan menyatakan memiliki tanah tersebut selain Penggugat;
- Bahwa selain penggugat sendiri pernah berceritera dengan saya bahwa tanah tersebut adalah miliknya, selama ini Penggugat yang mengurus dan menguasai tanah tersebut dan ia sendiri sering berada di Lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Setahu saya Selatan berbatasan dengan Jalan Raya A. Yani Pelaihari –Banjarbau, sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik H. Fahrurrazi, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan/Tanah milik H. Fahrurrazi dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Milik H. Mat Dong;
- Bahwa Saya tidak tahu berapa luasnya, bentuknya segi empat panjang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut namun pernah melihat kwitansi pembelian tanah oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa, tidak ada pihak atau orang lain yang berkeberatan dengan adanya jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;



- Bahwa ada batas-batas tanah berupa kayu ulin;
- Bahwa Saya sebagai Ketua RT. 9 dimana letaknya obyek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa semua tanaman yang tumbuh dan ada di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat;

## **SAKSI Ke-2 : MISDI**

- Bahwa penggugat telah mengajukan gugatan kepada tergugat Dina Hairina guna balik nama atau pemindahan hak atas sertifikat sebidang tanah perkebunan yang terletak di Jl. Jl. A. yani RT.9 Desa Banyuhirang, kec. Bati-Bati, Kab. Tanah laut;
- Bahwa Luas tanahnya kurang lebih 25 kali 90 meter;
- Bahwa saya kenal dengan penggugat sudah cukup lama karena tinggal satu desa yaitu di Desa Banyuhirang, kec. Bati-bati, kab. tanah laut. sedangkan kepada Tergugat saya pernah mengenalnya sejak 30 tahun yang lalu, namun ia pergi setelah menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat ke Australia mengikuti suaminya dan hingga kini tidak pernah ketemu lagi.;
- Bahwa saya tahu, letak tanahnya, yaitu di Jl. A Yani RT.9/2 Desa Banyuhirang Kec. Bati-Bati, Kab. Tanah laut;
- Bahwa Tanah tersebut milik Penggugat Pa. H. Fahrurazi;
- Bahwa Sepengetahuan saya tanah tersebut dibeli Penggugat dari Dina Hairina, namun saya tidak tahu dibelinya berapa saat itu;
- Bahwa Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sudah cukup lama, lebih dari 30 tahun;
- Bahwa di atas tanah tersebut hanya ada tanaman karet, pepaya dan pohon mangga serta ada tempat cucian mobil;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pembelian tanah oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya A Yani Pealiahri – Banjarbaru, Sebelah barat berbatasan dengan H. M. Dong, webelah Timur berbatasan dengan tanah milik H. Fahcrurazi dan sebelah Utara juga berbatasan dengan tanah milik H. Fahcrurazi



- Bahwa, tidak ada pihak atau orang lain yang berkeberatan dengan adanya jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa, merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, Surat edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 tahun 1999 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek perkara, atas permintaan dan permohonan Penggugat, Majelis telah mengadakan peninjauan dan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara yang terletak di Jalan Mistar Cokrokusumo Desa Banyu Irang RT.9/2 Kec. Bati-Bati, Kab. Tanah Laut, pada hari Jumat, tanggal 14 Juni 2019, dengan dihadiri oleh Penggugat, serta disaksikan oleh Kepala Desa dan tetangga atau warga di sekitar lahan, yang hasil dari sidang pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terurai, terlampir dan termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa, selanjutnya dipersidangan, Penggugat tidak menyampaikan Kesimpulan secara tertulis yang selanjutnya Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan hal-hal lainnya, dan mohon Putusan;

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

#### **TENTANG HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 RBg tersebut, jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan Verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan, dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, sesungguhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mendalihkan atas suatu tuntutan hak;

Menimbang, bahwa hukum pembuktian dalam ranah hukum perdata bertujuan untuk menghindari penyelundupan hukum yang berseberangan dengan kaidah pembuktian, serta menjauh dari kebenaran materiil dengan dalih hanya mencari kebenaran formil, sedangkan proses pembuktian merupakan upaya dalam memperoleh dan menguji kebenaran suatu keadaan atau hubungan antar peristiwa secara logis sebagai fakta hukum yang diperoleh melalui alat-alat bukti yang sah, oleh karenanya untuk mencapai tujuan tersebut, Majelis berpendapat pembuktian merupakan satu-satunya metode untuk menemukan fakta hukum terkait kebenaran dalil suatu gugatan demi tegaknya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, sehingga Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, meskipun tanpa kehadiran Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403 yang berhak untuk melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;

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

Menimbang, bahwa disamping bukti Surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya dipersidangan yang diberikan dibawah sumpah, dan sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 RBg (Pasal 1911 KUHPerdara), keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitem gugatan Penggugat, yakni sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Petitem Ketiga, Penggugat menuntut agar jual beli dan penyerahan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403, seluas 2158 m<sup>2</sup>, tertanggal 20 April 2013, dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa terkait Petitem tersebut, Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan pada pokoknya tanggal 20 April 2013, Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat, yang terletak di Desa Banyu Irang, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, yang telah ber-Sertipikat Hak Milik atas nama Dina Hairina binti Jamhurisyim (Tergugat) seharga Rp.59.500.000,- (lima puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), dan sejak terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut, Tergugat telah menyerahkan sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 403 kepada Penggugat, yang hingga saat ini telah Penggugat kuasai;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil positanya tersebut, Penggugat mengajukan bukti P-4, yakni berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 403 atas nama Dina Hairina binti Jamhuri, dan bukti P-2 berupa Fotokopi kwitansi senilai Rp.59.500.000,- (lima puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari H. Fachrurrazi, SPd kepada Dina Hairina binti Jamhari, tertanggal 20 April 2013, guna pembayaran pembelian sebidang tanah seluas 2158 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Banyu Irang, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yakni Ahmad Jubaini dan Misdi, dipersidangan menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat pada tahun 2013 bulan april, seluas 2158 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Banyu Irang, RT.9/RW.2 Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, seharga Rp.59.500.000,- (lima puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), dan



tanah tersebut beserta Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat telah dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan jual beli Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, maka perlu dijelaskan lebih dahulu mengenai apa yang dimaksud dengan "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah", karena pengertian jual beli menurut Hukum Adat berbeda dengan Hukum Barat sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sedangkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menjelaskan pengertian "jual beli" secara jelas dan khusus;

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 berbunyi "*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*", pasal 1458 yang berbunyi "*Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*",

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bunyi Pasal 1457 KUH Perdata dan 1458 KUH Perdata tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa 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 berdasarkan fakta yang diperoleh dari bukti Surat maupun Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, maka dengan telah terjadinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tentang jual beli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik sebagaimana bukti P-4, dan Penggugat membayar sejumlah uang kepada Tergugat (Vide Bukti P-2), sedangkan Tergugat menyerahkan tanah beserta Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat, maka, baik berdasarkan Hukum Adat (Undang-undang Pokok Agraria) maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dianggap sah karena dilakukan secara terang dan tunai, oleh karenanya, beralasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum Ketiga gugatan Penggugat** yang menuntut agar jual beli dinyatakan sah, **dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa pada Petitum Keempat, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik hak atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403, yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan Petitum Ketiga, jual beli sebidang tanah sebagaimana bukti P-2 telah dinyatakan sah, maka dengan demikian sudah barang tentu Penggugat adalah pihak yang berwenang dan paling berhak serta sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik-nya tersebut, oleh sebab itu beralasan bagi Majelis untuk menyatakan **Petitum Keempat Gugatan Penggugat dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa pada Petitum Kedua dalam gugatannya, Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau melakukan perbuatan Wanprestasi, sedangkan dalam Petitum Keempat, Penggugat menuntut agar Penggugat dinyatakan berhak untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 403 yang semula atas nama Tergugat (DINA HAIRINA BINTI JAMHARI) menjadi atas nama Penggugat (H. FACHRUURAZI);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka syarat agar Penggugat dapat mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah yang dibelinya dari Tergugat atau dengan maksud untuk melakukan balik nama kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik sebidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dinyatakan bahwa *"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka dengan demikian untuk dapat memperoleh Akta Notaris terkait peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat, maka keduanya sebagai Penjual dan Pembeli haruslah datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan *"Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia"*, dan Peraturan Pemerintah tersebut telah berlaku dan diundangkan serta ditempatkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia sejak tanggal 8 Juli 1997, oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2013, otomatis tunduk pada aturan dan ketentuan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terkait ketentuan tersebut, berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, yang diperoleh dari bukti P-3, maka dapat diketahui bahwa Dina Hairina binti Jamhari (Tergugat) sudah tidak berdomisili dan telah meninggalkan Desa Banyu Irang, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut sampai dengan sekarang, selanjutnya berdasarkan bukti P-2 diketahui bahwa Tergugat menjual tanah miliknya di desa Banyu Irang tersebut kepada Penggugat. Hal mana dibuktikan juga dengan dikuasainya SHM tanah tersebut oleh Penggugat hingga saat ini, sebagaimana bukti P-4;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka sejak terjadinya jual beli pada tahun 2013, Penggugat tidak dapat menyelesaikan peralihan hak atas tanah yang dibelinya dari Tergugat melalui Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang dikehendaki Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena Tergugat telah pergi dan tidak diketahui lagi dimana keberadaannya hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, dan konsekuensinya Penggugat juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah yang dimilikinya serta tidak dapat melakukan balik nama kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik tanah yang dibelinya tersebut kepada Kantor Pertanahan, dan hal tersebutlah yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat 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 jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2013, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yakni Tergugat sebagai Penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 403, dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah sepakati yakni Rp.59.500.000,- (lima puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), oleh karenanya berdasarkan Pasal 1458, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dianggap telah terjadi seketika setelah Para Pihak mencapai sepakat tersebut beserta harganya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sebagai suatu bentuk Perjanjian, maka kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi karena telah sepakat dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilaksanakan pada tahun 2013, sedangkan ketentuan yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga hak dan kewajiban Para Pihak khususnya Tergugat belum tuntas hanya dengan menerima uang pembayaran sesuai harga yang disepakat dan kemudian menyerahkan tanah beserta Sertipikat Hak Milik-nya kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, karena peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik tanah yang dibelinya dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan perginya Tergugat hingga tidak diketahui lagi dimana keberadaannya sedangkan Penggugat dan Tergugat belum menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat terakhir peralihan hak atas tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, karenanya Tergugat dianggap tidak bertanggungjawab dan tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli tanah yang disepakati yang tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Tergugat dalam hal ini meskipun telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual beli dengan menyerahkan tanah yang dijualnya kepada Penggugat, namun belum tuntas hingga sampai kepada pembuatan Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga kewajiban Penggugat dilakukan tidak sebagaimana mestinya sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Tergugat dapat dikatakan telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat, sehingga beralasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), dan oleh karena itu **Petitum Kedua gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan lalai dan ingkar janji (wanprestasi), sedangkan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu perjanjian yang sah menurut hukum, sehingga untuk menjamin serta memberikan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 403 atas nama Dina Hairina binti Jamhuri, yang dibelinya dari Tergugat, dikarenakan sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan Tergugat hingga saat ini, maka dalam keadaan tersebut, berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas sebidang tanah hak milik (vide bukti P-4) sekaligus melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama



kekuatannya dan dapat dijadikan pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kadar kebenarannya cukup untuk mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan, dengan demikian beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum Kelima gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Penggugat yang menuntut agar Tergugat dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) telah dikabulkan, sedangkan perkara ini diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat, yang telah dinyatakan melepaskan hak-haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka posisi Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam diktum Putusan ini, dengan demikian beralasan bagi Majelis untuk menyatakan **Petitum Keenam gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas, karena seluruh Petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka beralasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum Pertama Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa seluruh petitum penggugat dikabulkan maka beralasan dan patut apabila gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat berada pada pihak yang kalah, maka biaya perkara gugatan ini haruslah dibebankan kepada tergugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 1234, 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan pada Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap kepersidangan dan juga tidak mengirimbkan wakilnya yang sah untuk datang dan hadir dipersidangan;
2. Menjatuhkan Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2158 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403, tertanggal 20 April 2013 atas nama Dina Hairina binti Jamhuri;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403, seluas 2158 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Banyu Irang, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 403, seluas 2158 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Banyu Irang, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, serta melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat (H. FACHRURRAZI);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp906.000,00 (sembilan ratus enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada hari **SENIN**, tanggal **15 JULI 2019**, oleh kami **POLTAK, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **LEO MAMPE HASUGIAN, S.H.**, dan **ANDIKA BIMANTORO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **KAMIS**, tanggal **18 JULI 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **KARTINI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari, dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

LEO MAMPE HASUGIAN, S.H.,

POLTAK, S.H.,

ANDIKA BIMANTORO, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 13/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)



KARTINI, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses/ATK	: Rp. 50.000,-
Biaya Penggilaan	: Rp. 290.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 500.000,-
PNBP	: Rp. 20.000,-
Meterai Putusan	: Rp. 6.000,-
Redaksi Putusan	: Rp. 5.000,- +
Jumlah	: Rp. 906.000,- (sembilan ratus enam ribu rupiah)