



**PUTUSAN**  
**Nomor 153/Pdt.G/2023/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:

**Eko Susilowati**, warga negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, Jenis Kelamin Perempuan, beralamat di Jl. A. Yani, RT/RW 016/003, Desa Simpang Empat Sungai Baru, yang dalam perkara ini memberikan kuasa khusus kepada Advokat **H. Abdul Muin A. Karim, SP, SH**, advokat berkantor di Kantor Pengacara Advokat H. Abdul Muin A. Karim, SP, SH & Partners, yang beralamat di Jalan A. Yani, Kelurahan Sarang Halang RT/RW : 05/03, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Teddy Hidayat, S.E.**, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut**, beralamat kantor di Komplek Perkantoran Gagas, Jalan A. Syairani, Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

*Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Muhammad Helmy Fauzi, S.SiT., selaku Kepala Seksi dan Pemetaan;
2. Alkaf, S.SiT., S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
3. Alfisyahrin Firdaus, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
4. Muhammad R. Sya'bana, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT;
5. M. Rian Zakaria, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
6. Khairun Nisa, S.H., selaku Analisis Hukum Pertanahan;
7. Muhammad Rizky Aldianoor, S.H., selaku PPNPN/Asisten Pengadministrasian Umum;
8. Muhammad Faisal Andri, S.H., selaku PPNPN;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1342/600.13-63.01/VIII/2023 tanggal 15 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 21 Agustus 2023 Nomor: 164/Leg/SK/2023/PN Pli;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tanggal 8 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 10 Agustus 2023 dalam Register Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah sebidang tanah dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter) persegi yang terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



sebelah Utara: berbatasan dengan M. 02791, sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah Selatan : berbatasan dengan M 06569 dan M 2686, sebelah Barat : berbatasan dengan Sungai Tabukan, Jalan Teratai, sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 4885/Kelurahan Angsau atas nama Teddy Hidayat, SE;

2. Bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/ Kelurahan Angsau, Surat Ukur nomor 1548/Angsau/2018, tanggal 04 Juli 2018 atas nama Teddy Hidayat, SE, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut (TURUT TERGUGAT);

3. Bahwa antara PENGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT sebagai penjual pada tanggal 1 Nopember 2020, telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2020, ketika PENGUGAT menyerahkan uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, TERGUGAT menyerahkan SHM 4885/Kelurahan Angsau atas nama Teddy Hidayat, SE aslinya kepada PENGUGAT. Bahwa bidang tanah tersebut terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut : sebelah Utara: berbatasan dengan M. 02791, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah Selatan : berbatasan dengan M 06569 dan M 2686, sebelah Barat : berbatasan dengan Sungai Tabukan, Jalan Teratai.

5. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/Kelurahan Angsau atas nama Teddy Hidayat, SE, TERGUGAT berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari **Teddy Hidayat,**

*Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



**SE**, 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 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 Pertanahan Kab Tanah Laut untuk

*Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/Kelurahan Angsau atas nama Teddy Hidayat, SE tersebut ke atas nama PENGGUGAT (Eko Susilowati).

**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 1 Nopember 2020 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/Kelurahan Angsau atas nama Teddy Hidayat, SE tersebut dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut : sebelah Utara: berbatasan dengan M. 02791, sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah Selatan : berbatasan dengan M 06569 dan M 2686, sebelah Barat : berbatasan dengan Sungai Tabukan, Jalan Teratai.
6. Menyatakan PENGGUGAT berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah SHM 4885/Kelurahan Angsau, Surat Ukur nomor 1548/Angsau, tanggal 04 Juli 2018 luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter) persegi yang terletak di Kelurahan Angsau,

*Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, ke atas nama PENGUGAT.

7. Memberikan ijin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 4885/Kelurahan Angsau tersebut ke atas nama PENGUGAT (Eko Susilowati).

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

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasa Hukumnya ke persidangan sedangkan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli, tanggal 10 Agustus 2023 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pelaihari;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghaib dari Kantor Kelurahan Angsau Nomor: 474/65/Kemasy-Angsau/2023 tanggal 11 Agustus 2023, maka 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) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 150 – 151 RBg/Pasal 126 – 127 HIR, 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 Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga dilaksanakan dengan cara melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Rabu, tanggal 23

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2023 Nomor 001767120104490/XVII, 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 itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat benar menerangkan di dalam gugatannya pada dalil nomor 1 menguasai sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4885 atas nama Teddy Hidayat, SE dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> yang beralamat di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut.
- 3.1. Bahwa objek sengketa *a quo* dalam perkara ini berdasarkan Surat Ukur Nomor: 01548/Angsau/2018 terletak di Kelurahan Angsau Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> keadaan tanah Non Pertanian, dengan tanda-tanda batas telah terpasang sesuai dengan pasal 22 PMNA Ka.BPN No. 3/1997 dengan penunjukkan batas dan ditetapkan oleh Drs. Annur Muchlis dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/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

- Batas utara : M. 02791
- Batas timur : Jalan A. Yani
- Batas selatan : M. 06569 dan M. 2686
- Batas barat : Sungai Tabukan, Jalan Teratai

3.2. Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2685/Angsau a.n Teddy Hidayat, SE. Sertipikat Hak Milik Nomor 2685/Angsau terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut Nomor 78/HM/BPN/2005 tanggal 18 Oktober 2005;

4. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Kantor Pertanahan, *in casu* Turut Tergugat, hanya dapat mengetahui dan melakukan proses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang telah diajukan pendaftarannya kepada Turut Tergugat, yang mana dalam perkara *a quo* Penggugat belum pernah mengajukan pendaftaran pemindahan hak milik atas Objek Perkara;

5. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak milik atas tanah juga dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak milik atas tanah tersebut, yang mana salah satunya adalah dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;

6. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat baru dapat memproses pemindahan hak milik atas Objek Perkara sepanjang pengajuan pendaftarannya oleh Penggugat disertai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde* yang membuktikan adanya pemindahan hak milik atas Objek Perkara dari Tergugat kepada Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

*Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*





**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat;
3. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kartu (NIK): 630102420783000, atas nama Eko Susilowati, yang diterbitkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanah Laut pada tanggal 4 April 2017, diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti **P-1**;
2. Fotokopi Kwitansi dari Eko Susilowati sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah SHM No. 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, yang dibuat dan ditandatangani di Angsau pada tanggal 1 November 2020, diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti **P-2**;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 4885/Angsau, atas nama pemegang hak Teddy Hidayat, S.E. dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut pada tanggal 12 Juli 2018, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Angsau dengan luas 3.165 M<sup>2</sup>, diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti **P-3**;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, NOP: 63.01.040.016.002-0209.0, atas nama wajib pajak Sunarto, untuk pembayaran objek pajak SHM 4885 tanggal 10 Agustus 2021 dan struk pembayaran PBB sejumlah Rp202.560,00 (dua ratus dua ribu lima ratus enam puluh Rupiah) tanggal 12 Agustus 2021, diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti **P-4**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mulanya Tergugat merupakan pemilik atas Objek Perkara dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/ Kelurahan Angsau, Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, tanggal 04 Juli 2018 atas nama Teddy Hidayat, SE;
- Bahwa kemudian pada tahun 2020 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/ Kelurahan Angsau, Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, tanggal 04 Juli 2018 atas nama Teddy Hidayat, SE kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan Tergugat juga 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 Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 4885/Angsau, atas nama pemegang hak Teddy Hidayat, S.E. dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut pada tanggal 12 Juli 2018, yang diberi tanda dan selanjutnya akan disebut sebagai bukti TT-1;

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 27 Oktober 2023

*Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/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

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 ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter) yang beralamat di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah Utara: berbatasan dengan M. 02791, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan A. Yani, sebelah Selatan: berbatasan dengan M 06569 dan M 2686, sebelah Barat: berbatasan dengan Sungai Tabukan, Jalan Teratai, termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4885/ Kelurahan Angsau, Surat Ukur nomor 1548/Angsau/2018, tanggal 4 Juli 2018 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli, tanggal 10 Agustus 2023 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pelaihari dan kemudian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Ghaib dari Kantor Kelurahan Angsau Nomor: 474/65/Kemasy-Angsau/2023 tanggal 11 Agustus 2023, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot*

*Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



*Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 150 – 151 Rbg/Pasal 126 – 127 HIR, 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 Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga dilaksanakan dengan cara diterbitkan melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Rabu, tanggal 23 Agustus 2023 Nomor 001767120104490/XVII;*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 151 Rbg/Pasal 127 HIR pemeriksaan perkara ini 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 Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi 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 hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar terdapat janji dari Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat;

*Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



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 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-4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 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 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 Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian 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 menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan Pasal 151 RBg/Pasal 127 HIR pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

*Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*





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 27 Oktober 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Kuitansi penerimaan uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah SHM No. 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, yang dibuat dan ditandatangani di Angsau pada tanggal 1 November 2020 dan ditandatangani oleh Penggugat selaku penerima serta keterangan Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian yang pada pokoknya menerangkan bahwa:

- Pada tahun 2020 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018, yang dibuat dan ditandatangani di Angsau pada tanggal 1 November 2020 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Kelurahan Angsau,

*Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*





Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga 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,

kemudian dihubungkan dengan Jawaban Tergugat dan tidak adanya bantahan dari Tergugat serta hasil pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, maka telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara yang terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Batas utara : M. 02791;
  - Batas timur : Jalan A. Yani;
  - Batas selatan : M. 06569 dan M. 2686;
  - Batas barat : Sungai Tabukan, Jalan Teratai;
- Bahwa pada tahun 2020 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018 tanggal 1 November 2020 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli



menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;

- Bahwa sejak tahun 2020 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga 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;

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 yang pada pokoknya memohon Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena konteks dalam petitum tersebut telah dipertimbangkan sebelumnya yakni terhadap bukti-bukti surat dan keterangan para Saksi telah diterima sebagai alat bukti yang sah dan akan dipertimbangkan dalam putusan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpandangan permintaan Penggugat tersebut adalah hal yang berlebihan untuk ditetapkan kembali sehingga tidaklah perlu dikabulkan, dengan demikian Petitum Kedua gugatan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketiga gugatan Penggugat mengenai apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi / ingkar janji, Majelis Hakim menilai perlu mempertimbangkan muara dari wanprestasi / ingkar janji tersebut yakni hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat.

*Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



Hal mana hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat menjadi terang dan jelas setelah apabila Petitum Keempat telah dipertimbangkan, yang pada esensinya mempertegas sah dan berharganya jual beli Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat serta terkait sah atau tidaknya Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa. Dengan demikian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Keempat gugatan Penggugat 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;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli



Menimbang, bahwa jual beli tanah dalam perspektif hukum adat sebagai suatu perbuatan hukum pemindahan hak 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 diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Kuitansi penerimaan uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018 tanggal 4 Juli 2018, yang dibuat dan ditandatangani di Angsau pada tanggal 1 November 2020 dan ditandatangani oleh Penggugat selaku penerima serta keterangan Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, kemudian dihubungkan dengan Jawaban Tergugat dan tidak adanya bantahan dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada tahun 2020 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima 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 setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4885/Angsau dan Surat Ukur Nomor 1548/Angsau/2018 atas nama Tergugat tanggal 4 Juli 2018 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

*Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pemenuhan sifat terang terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena senyatanya Saksi Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian juga telah mengetahui dan mampu menjelaskan adanya jual-beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2020 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan bahkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, 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 dengan demikian Petitum Keempat dinyatakan dikabulkan;

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Ketiga gugatan Penggugat, sebagai berikut:

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 Mastika Norlina dan Saksi Yuni Zulfian, bahwa pada saat jual beli atas Objek Perkara, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir 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

*Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*





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 2020 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan diketahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, 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 selanjutnya oleh karena Petitum Kelima, Petitum Keenam dan Petitum Ketujuh Gugatan Penggugat berkaitan satu sama lainnya, maka akan Majelis Hakim pertimbangkan secara bersama-sama 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 beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat

*Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik 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*;

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

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedelapan gugatan *a quo* terkait supaya Majelis Hakim menyatakan putusan perkara ini serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bik voorraad*), akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa salah satu syarat untuk dapat dilaksanakan suatu putusan secara serta merta sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil adalah "*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan*

*Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/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)



*nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”;*

Menimbang, bahwa oleh karena dalam tuntutan terhadap putusan serta merta tersebut Penggugat tidak memberikan jaminan kebendaan apapun sebagaimana diamanatkan dalam SEMA *a quo* maka petitum Kedelapan gugatan Penggugat yang meminta pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaarbijvoorrad*) sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR yang pada pokoknya menentukan bahwa, “*barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*”, dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka cukup jelas kiranya Penggugat mampu mempertahankan dalil-dalil dalam gugatannya, namun oleh karena terdapat sebagian petitum-petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan, sedangkan sebagian lainnya dari petitum gugatan Penggugat ditolak, maka sebagai konsekuensinya gugatan Penggugat 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 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

*Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



(1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : M. 02791;
- Batas timur : Jalan A. Yani;
- Batas selatan : M. 06569 dan M. 2686;
- Batas barat : Sungai Tabukan, Jalan Teratai;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4885 atas nama Teddy Hidayat, S.E., dan Surat Ukur Nomor: 01548/Angsau/2018;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 3.165 M<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : M. 02791;
- Batas timur : Jalan A. Yani;
- Batas selatan : M. 06569 dan M. 2686;
- Batas barat : Sungai Tabukan, Jalan Teratai;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4885 atas nama Teddy Hidayat, S.E., dan Surat Ukur Nomor: 01548/Angsau/2018;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 4885 atas nama Teddy Hidayat, S.E. (Tergugat) menjadi atas nama Eko Susilowati (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.792.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Senin tanggal 13 November 2023, oleh kami, Rinaldy Adipratama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arifin Budiman, S.H., dan Sofyan Deny Saputro, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ghita Novelia Nasution, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arifin Budiman, S.H.

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

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Ghita Novelia Nasution, S.H., M.Kn.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....Rp30.000,00

*Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2.....	Rp50.000,00
ATK .....	
3.....	Rp1.528.000,00
Panggilan .....	
4.....	Rp40.000,00
PNBP Panggilan.....	
5.....	Rp1.100.000,00
Pemeriksaan Setempat .....	
6.....	Rp10.000,00
PNBP Pemeriksaan :	
Setempat	
7.....	Rp14.000,00
Kirim Surat .....	
8.....	Rp10.000,00
Redaksi .....	
9.....	Rp10.000,00
Meterai .....	
Jumlah :	Rp2.792.000,00
(dua juta tujuh ratus sembilan puluh dua ribu Rupiah)	

Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pli