



PUTUSAN
Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tutuk Hartanto, bertempat tinggal di Komplek Wengga, Jalan Fitonia Blok C Nomor 6, RT. 12, RW. 5, Kelurahan Pabahanan, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nuryadi, A.Md., S.H. dan Budi Prayitno, S.H., M.H., para Advokat pada Kantor Pengacara / Advokat & Konsultan Hukum Nuryadi, A.Md., S.H. & Partners yang berkedudukan di Jalan Kol. Soepirman, Komplek SDN Atu-atu, Blok H, RT. 13, RW. 002, Desa Atu-atu, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 006/NP/2021 tertanggal 19 Agustus 2021, yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari dalam register Nomor 69/Leg/SK/2021/PN Pli tanggal 19 Agustus 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Iman Mustaji, bertempat tinggal di RT. 13, RW. 04, Kelurahan Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar surat gugatan yang dibacakan Penggugat;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaihari pada tanggal 26 Agustus 2021 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli, telah mengajukan gugatan wanprestasi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 23 bulan Juli Tahun 2010 telah membeli sebidang tanah dari Tergugat IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO dengan luas 7,500 M2 (Tujuh Ribu Lima ratus Meter Persegi) yang di atas nya terdapat bangunan rumah kayu dengan luas 6m X 8m meter persegi, yang sekarang rumah kayu tersebut telah di renovasi oleh Penggugat dan membangun rumah baru dengan ukuran skitar 8X 9 meter persegi dengan tanda batas kayu ulin, yang terletak di kelurahan Karangtaruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 286 tahun 1991 atas nama IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO beralamat di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013 RW.04 Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- 132 meter berbatasan dengan Taryono/Supriyanto;
- 58 meter berbatasan dengan Jalan;
- 132 meter berbatasan dengan Tanah Yanto
- 58 meter berbatasan dengan Tanah Kaderi Sanusi

2. Bahwa Setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 286 tahun 1991 atas nama IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO beralamat di jalan Taruna Jaya, kelurahan Karangtaruna, RT. 013 RW.04 Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), beralihlah Hak Tanah beserta bangunan yang berada di atas nya kepada TUTUK HARTANTO bin TUKIRAN selaku Penggugat yang di kuasai sampai sekarang;

3. Bahwa Penggugat TUTUK HARTANTO bin TUKIRAN selaku pembeli, dan Tergugat IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO selaku penjual berjanji untuk menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Kabupaten Tanah Laut, guna mengajukan proses balik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama TUTUK HARTANTO bin TUKIRAN, namun sampai saat ini tidak di penuhi nya janji tersebut, oleh karenanya Penggugat mengalami kesulitan dalam melengkapi persyaratan untuk proses balik nama Sertipikat, Tergugat setelah menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut tiga (3) bulan kemudian meninggalkan tempat tinggal nya tanpa memberitahukan tempat tinggal nya yang baru kepada Penggugat, yang pada saat itu tinggal di

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.013/04 Kelurahan karangtaruna, kecamatan Pelaihari hingga kini belum di temukan tempat tinggal yang baru ,oleh karenanya saudara Tergugat telah ingkar janji atau Wanprestasi;

4. Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor. 286 tahun 1991 atas nama IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO yang beralamat di Jalan Taruna Jaya RT.13/04 Kelurahan Karangtaruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, yang pada tahun 2010 telah di jual kepada Penggugat, dengan harga Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang di tulis dalam kwitansi jual beli tertanggal 23 Juli tahun 2010, yang di tandatangani oleh Tergugat dan di saksikan oleh Gamin warga RT.013/04 Kelurahan karangtaruna, kecamatan Pelaihari, kabupaten Tanah Laut, maka berdasarkan pasal 1457 dan 1459 KUHAPerdata, tanah tersebut kepemilikannya telah di serahkan dan beralih kepemilikannya kepada TUTUK HARTANTO bin TUKIRAN selaku Penggugat, yang sampai saat ini tanah bangunan rumah beserta tanaman yang berada di atas nya di kuasai secara terus menerus oleh Penggugat;

5. Bahwa tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan Ketua RT.013 RW.04 Tergugat IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO pindah dari tempat tinggalnya tersebut, dan sampai saat ini keberadaannya tidak diketahui lagi di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

6. Bahwa pembeli atau Penggugat setelah sekian lama menunggu tanpa harapan hingga kini, sehingga menyulitkan Penggugat selaku pembeli atau pemilik terakhir atas objek tersebut, oleh karenanya penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Kabupaten Tanah Laut;

7. Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli dan penyerahan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 286 tahun 1991 dengan luas tanah 7.500 M2 (tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) beserta bangunan rumah kayu yang berada di atas nya Dengan luas sekitar 6x8 M2 (empat puluh delapan meter persegi);
3. Menyatakan penggugat memiliki hak atas rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 286 tahun 1991 dengan luas 7.500 M2 (tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) beralamat di kelurhan Karangtaruna, RT. 013

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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

RW.004 Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan;

4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor. 286 Tahun 1991 atas nama tergugat IMAN MUSTAJI bin MOSTOPO menjadi nama Penggugat TUTUK HARTANTO bin TUKIRAN di Kantor ATR/BPN Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Luaut;

5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Apabila yang mullia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain (ex aequo et bono) dalam peradilan yang baik, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, 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, oleh karena itu pada bagian pertimbangan putusan ini terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Prosedur Mediasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 20016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada hari sidang yang telah ditentukan yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Hakim mewajibkan Para Pihak untuk menempuh proses mediasi, yang sebelumnya Hakim juga wajib menjelaskan tentang prosedur mediasi tersebut kepada kedua belah pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat hadir dan datang menghadap kepersidangan, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak 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 16/Pdt.G/2021/PN Pli, tertanggal 27 Agustus 2021, 6 September 2021, dan 16 September 2021, sehingga dengan demikian upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan sejumlah alat bukti, diantaranya yaitu bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Tutuk Hartanto Nomor 6301031307100006 yang diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanah Laut pada tanggal 9 September 2018, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi Kuitansi Pembelian atau Jual Beli Bidang Tanah seluas 7500 Meter Persegi dengan SHM Nomor 286 yang terletak di RT.13, RW.04, Kelurahan Karang Taruna, Pelaihari, Tanah Laut, Kalimantan Selatan, sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 23 Juli 2010, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Lurah Karang Taruna Nomor 400/007/Kemasy. Tanggal 29 Januari 2021, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 286 atas nama Iman Mustaji, dengan gambar situasi Nomor 2451/P&PT/1991 tanggal 16 Desember 1991, yang selanjutnya diberi tanda dan disebut sebagai bukti P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah pula dicocokkan sesuai dengan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang dalam persidangan pada hari Kamis tanggal 4 November 2021 telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu sebagai berikut:

1. Saksi ke-1 Penggugat: Sukidin, lahir di Ngawi, tanggal 7 September 1969, jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, tempat tinggal di Kelurahan Karang Taruna RT. 13, RW. 4, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak pula memiliki hubungan kerja terhadap keduanya;

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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 Saksi merupakan Ketua RW. 04 Kelurahan Karang Taruna dimana wilayah tersebut terdapat objek tanah/rumah yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat Bapak Iman Mustaji bin Mostopo, karena sama-sama mengikuti program transmigrasi, dan dia (Tergugat) waktu itu bekerja di perkebunan tebu;
- Bahwa Saksi mengetahui, pemilik awal objek sengketa dalam perkara ini adalah Bapak Iman Mustaji bin Mostopo, kemudian dibeli oleh Penggugat yang Bernama Bapak Tutuk Hartanto bin Tukiran;
- Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung pada saat proses jual beli terjadi;
- Bahwa Saksi mengetahui objek bidang tanah tersebut telah ada Sertifikatnya dan masih atas nama Tergugat yaitu Bapak Iman Mustaji, karena tanah tersebut berasal dari Pemerintah hasil pembagian program transmigrasi;
- Bahwa luas bidang tanah tersebut 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui dengan jelas batas-batas objek sengketa atau bidang tanah dalam perkara ini yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah Saudara Kaderi dan Saudara Banjar, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan tanah Saudara Sastorejo, yang sekarang dikuasai Saudara Sukidi/Tina (anaknya), sebelah timur berbatasan dengan tanah Saudara Supriyanto;
- Bahwa Saksi mulai menetap dan bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan bidang tanah yang terletak di RT. 13, RW. 4, Kelurahan Karang Taruna tersebut sejak Tahun 1992;
- Bahwa pada saat awal Saksi tinggal di lokasi tersebut, pemilik objek sengketa masih Tergugat yaitu Bapak Iman Mustaji;
- Bahwa Saksi mulai menjabat sebagai Ketua RW. 4 di Kelurahan Karang Taruna sejak Tahun 2019 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui bidang tanah yang semula milik Tergugat Bapak Iman Mustaji telah dijual kepada Penggugat Bapak Tutuk Hartanto dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut sudah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat Bapak Tutuk Hartanto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan belum pernah melihat bukti P-2 berupa Kuitansi Jual Beli yang ditunjukkan Majelis Hakim, namun Saksi

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor **16/Pdt.G/2021/PN Pli**



mengenal seseorang yang Namanya tercantum dalam kuitansi tersebut yaitu Saudara Gamin karena masih tetangga dekat Saksi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara jelas kapan Tergugat Bapak Iman Mustaji bin Mostopo meninggalkan tempat tinggalnya semula tersebut, namun sejak sekitar tahun 1994 Tergugat Bapak Iman Mustaji sudah jarang terlihat di lokasi tempat tinggalnya;
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi dari Penggugat Bapak Tutuk Hartanto bahwa bidang tanah Tergugat Bapak Iman Mustaji bin Mostopo telah dibeli oleh Penggugat ketika melapor kepada Saksi selaku Ketua RW dengan memperlihatkan bukti kuitansi dan sertifikat aslinya kepada Saksi;
- Bahwa saat ini di atas bidang tanah tersebut telah terbangun 2 (dua) unit rumah yang keduanya dibangun oleh Penggugat Bapak Tutuk Hartanto dan selebihnya telah ditanami pohon kelapa sawit;

2. Saksi ke-2 Penggugat: Saiful Nurochman, lahir di Jombang, tanggal 29 Mei 1978, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di tempat tinggal di Kelurahan Karang Taruna RT. 13, RW. 4, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Bapak Tutuk Hartanto, namun tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak pula memiliki hubungan kerja;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat Bapak Iman Mustaji;
- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT. 13, di RW. 04, Kelurahan Karang Taruna dimana Saksi juga mengetahui diwilayahnya tersebut terdapat objek tanah/rumah yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui, pemilik awal objek sengketa dalam perkara ini adalah Bapak Iman Mustaji bin Mostopo, kemudian dibeli oleh Penggugat yang Bernama Bapak Tutuk Hartanto bin Tukiran;
- Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung pada saat proses jual beli terjadi;
- Bahwa Saksi mengetahui saat ini bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat Bapak Tutuk Hartanto, karena Penggugat pernah datang melapor kepada Saksi dan menceritakan keadaan tersebut dengan memperlihatkan Sertifikat aslinya;
- Bahwa pada saat itu Penggugat Bapak Tutuk Hartanto mampir kerumah Saksi, dia melapor bahwa bidang tanah yang semula milik Tergugat Bapak Iman Mustaji sekaligus meminta izin mau lihat orangnya bekerja menanam pohon kelapa sawit;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui objek bidang tanah tersebut telah ada Sertifikatnya dan masih atas nama Tergugat yaitu Bapak Iman Mustaji, karena tanah tersebut berasal dari Pemerintah hasil pembagian program transmigrasi;
- Bahwa luas bidang tanah tersebut 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui dengan jelas batas-batas objek sengketa atau bidang tanah dalam perkara ini yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah Saudara Kaderi dan Saudara Banjar, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan tanah Saudara Sastrorejo, yang sekarang dikuasai Saudara Sukidi/Tina (anaknya), sebelah timur berbatasan dengan tanah Saudara Supriyanto;
- Bahwa Saksi mulai menetap dan bertempat tinggal di lokasi yang dekat dengan bidang tanah yang terletak di RT. 13, RW. 4, Kelurahan Karang Taruna tersebut sejak Tahun 2008;
- Bahwa pada saat awal Saksi tinggal di lokasi tersebut, sepengetahuan Saksi pemilik objek sengketa masih Tergugat yaitu Bapak Iman Mustaji;
- Bahwa pada saat itu Saksi belum sempat mengenal Tergugat Bapak Iman Mustaji;
- Bahwa Saksi mengetahui bidang tanah yang semula milik Tergugat Bapak Iman Mustaji telah dijual kepada Penggugat Bapak Tutuk Hartanto dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut sudah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat Bapak Tutuk Hartanto;
- Bahwa sampai saat ini Saksi sudah tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat Bapak Iman Mustaji;
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi dari Penggugat Bapak Tutuk Hartanto bahwa bidang tanah Tergugat Bapak Iman Mustaji bin Mostopo telah dibeli oleh Penggugat ketika melapor kepada Saksi selaku Ketua RT dengan memperlihatkan bukti sertifikat aslinya kepada Saksi;
- Bahwa saat ini di atas bidang tanah tersebut telah terbangun 2 (dua) unit rumah yang keduanya dibangun oleh Penggugat Bapak Tutuk Hartanto dan selebihnya telah ditanami pohon kelapa sawit;
- Bahwa saat ini sedang berada di Kotabaru melaksanakan tugas dinas sebagai anggota TNI;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Penggugat membenarkan dan tidak menyampaikan keberatan;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor **16/Pdt.G/2021/PN Pli**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, SEMA Nomor 7 tahun 2001 Jo. SEMA Nomor 5 tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek perkara, atas permintaan dan permohonan Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang terletak di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013 RW. 04, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan pada hari Jumat tanggal 29 Oktober 2021, dan dari hasil pemeriksaan tersebut hasil-hasilnya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Penggugat mengajukan kesimpulan yang diserahkan pada persidangan pada hari Kamis tanggal 25 November 2021;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat tidak melaksanakan prestasinya yaitu untuk mengurus proses balik nama dari Tergugat, ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara ini sejak awal Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirim atau menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap kepersidangan, sedangkan berdasarkan Relas Panggilan yang terlampir dalam berkas perkara, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tertanggal 27 Agustus 2021, 6 September 2021, dan 16 September 2021, sehingga sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 149, 150, dan 151 RBg serta dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 9 Tahun 1964 mengenai *verstek* pada pokoknya mengatur bahwa apabila Tergugat, meskipun telah dipanggil secara sah, akan tetapi tidak hadir maka Hakim dapat

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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

menjatuhkan putusan verstek atau mendunda pemeriksaan (*vide* Pasal 126 HIR/150 RBg) dengan perintah untuk memanggil Tergugat sekali lagi dan apabila Tergugat kembali tidak hadir memenuhi panggilan maka Hakim dapat menjatuhkan putusan verstek;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan dalam perkara ini atas sebab ketidakhadiran Tergugat tersebut sebagaimana telah diuraikan, maka telah memenuhi kriteria yang disyaratkan untuk dapat diperiksa dan diadili atau dijatuhi putusan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa terkait dengan proses penyelesaian perkara gugatan (verstek), Mahkamah Agung RI dalam Buku II Bagian Perdata tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan telah memberikan syarat suatu gugatan dapat dikabulkan dengan verstek yaitu:

1. Tergugat atau Para Tergugat tidak datang pada hari sidang pertama yang telah ditentukan atau tidak mengirimkan jawaban;
2. Tergugat atau Para Tergugat tersebut tidak mengirimkan wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap atau tidak mengirimkan jawaban;
3. Tergugat atau Para Tergugat telah dipanggil dengan patut;
4. Gugatan beralasan dan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 149 RBg pada pokoknya mengatur bahwa, *"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"*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 283 RBg pada pokoknya mengatur bahwa *"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lainnya, harus membuktikan hak atau keadaan itu"*, sebagaimana ketentuan tersebut juga diatur dalam ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata dimana ketentuan-ketentuan tersebut merupakan sebuah kristalisasi nilai yang berasal dari asas fundamen dalam acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio*, sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat meskipun tidak adanya Jawaban ataupun Bantahan yang diajukan oleh pihak Tergugat karena ketidakhadirannya, namun untuk menjamin dan membuktikan bahwa tuntutan suatu hak dan atau suatu keadaan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya adalah benar beralasan dan tidak melawan

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor **16/Pdt.G/2021/PN Pli**



hukum, maka sebagai subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak dan atau keadaan, Penggugat patut dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa aspek penting dalam upaya penyelesaian permasalahan keperdataan adalah menemukan kebenaran formil yaitu merupakan kebenaran yang sesuai dengan formalitas yang diatur oleh hukum yang berlaku, sehingga Majelis Hakim berkewajiban mencari kebenaran berdasarkan penjabaran seluruh fakta dan peristiwa yang terjadi selama proses persidangan berlangsung dan untuk itu hanyalah dapat diperoleh melalui alat-alat bukti yang sah, oleh karenanya untuk mencapai tujuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat proses pembuktian merupakan satu-satunya metode untuk menemukan fakta-fakta hukum terkait kebenaran dalil suatu gugatan demi tegaknya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim dalam perkara ini memberikan beban kewajiban bagi pihak Penggugat untuk dapat membuktikan dalil gugatannya, meskipun perkara ini diperiksa dan diputus tanpa kehadiran Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai yang cukup dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, yang seluruhnya dalam persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan dokumen aslinya, sehingga memiliki nilai kekuatan pembuktian berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata *juncto* Pasal 301 ayat (1) RBg dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Sukidin dan Saksi Saiful Nurochman, yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 Rbg *juncto* Pasal 1911 KUHPerdata, keterangan Saksi-saksi tersebut dalam perkara ini dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum demi petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Pelaihari berwenang dalam memeriksa dan memutus Perkara ini;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, dan P-4 sebagaimana telah dikuatkan oleh keterangan Saksi-Saksi di persidangan terungkap fakta hukum bahwa objek sengketa tersebut adalah bidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 286 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, yang terletak atau berlokasi di di RT.13, RW.04, Kelurahan Karang Taruna, Pelaihari, Tanah Laut, Kalimantan Selatan, sehingga dengan berdasar pada ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg yang pada pokoknya mengatur bahwa “dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu...”(dst), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Pelaihari berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Menimbang bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan petitum pertama yaitu “menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya”, dengan mempertimbangkan runutnya pembuktian dalam perkara ini haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan petitum kedua dan seterusnya;

Menimbang, bahwa meskipun dalam petitum penggugat tidak memuat secara tegas mengenai hal pokok gugatan yaitu mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) Tergugat yang sebenarnya secara jelas dan tegas telah termuat dalam surat gugatannya, maka dengan mempertimbangkan petitum subsider *ex aequo et bono* (mohon putusan seadil-adilnya) untuk memenuhi aspek kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum dalam putusan ini maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kualifikasi gugatan yaitu wanprestasi (ingkar janji) Tergugat;

Menimbang, bahwa Dr. Wirjono Projudikoro, SH berpendapat “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, yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau dijanjikan akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan teori yang diuraikan dalam pertimbangan tersebut, maka untuk dapat menentukan suatu perbuatan termasuk dalam kualifikasi cidera janji (wanprestasi) terlebih dahulu perlu dibuktikan apakah terdapat perjanjian yang sah diantara para pihak;

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

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat melakukan perjanjian jual beli tanah atas obyek sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 286;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”;

Menimbang, bahwa sedangkan pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang, bahwa dalam konstruksi Pasal 1458 KUHPerdata lebih lanjut mengatur bahwa “jual beli itu dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sahnyanya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sepakat mengikat dirinya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk atas segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini haruslah diberikan secara bebas artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga, dalam keadaan berimbang dan tidak ada gangguan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, yaitu kuitansi jual beli tanah atas sertifikat hak milik Nomor 286 atas nama Iman Mustaji, sebagaimana bersesuaian dengan keterangan Saksi Sukidin dan Saksi Saiful Nurochman di persidangan telah mengungkap fakta hukum bahwa telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat, sehingga Majelis Hakim menilai telah terjadi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli



2. 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. Asasnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukannya proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat, berdasarkan usianya, Penggugat pada saat itu telah berusia lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun sebagaimana bukti P-1, sehingga berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara Penggugat adalah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, sedangkan Tergugat oleh karena pada saat proses jual beli tidak diketahui usia/umurnya namun dengan memperhatikan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik yang Namanya tercantum sebagai pemilik sertifikat atau pemegang hak atas tanah SHM nomor 286, maka Majelis Hakim berpedapat bahwa Tergugat adalah orang yang telah cakap melakukan perbuatan hukum;

3. Suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya”;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pokok perjanjian dimaksud adalah terkait dengan objek jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yaitu bidang tanah yang berlokasi di berlokasi di di RT.13, RW.04, Kelurahan Karang Taruna, Pelaihari, Tanah Laut, Kalimantan Selatan, sebagaimana bukti surat P-4 dan telah dikuatkan pula dalam keterangan Saksi-Saksi;

4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa “sebab” adalah tujuan yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian diantara para pihak dan masing-masing mempunyai maksud untuk memenuhi atau mencapainya. Pasal 1337 KUHPerdara mengatur bahwa “sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan tata susila dan ketertiban. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara “suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum”;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat tersebut tidaklah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa untuk dapat terjadinya suatu perjanjian jual beli adalah apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Dimana 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;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1513 KUHPerdata mengatur bahwa "kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian";

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan diketahui bahwa pada tanggal 23 Juli 2010 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses jual beli sebidang tanah dengan bukti kepemilikan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 286 yang terletak di di RT.13, RW.04, Kelurahan Karang Taruna, Pelaihari, Tanah Laut, Kalimantan Selatan, dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi, dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), pembayaran dan penyerahan sejumlah uang sejumlah nominal tersebut dari Penggugat kepada Tergugat dilanjutkan dengan pembuatan kuitansi yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat juga para Saksi, sekaligus dengan penyerahan sertifikat hak milik nomor 286 yang dilakukan pada saat itu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat dihadapan Penggugat dan Saksi Jual Beli, Tergugat menyatakan kesanggupannya dan berjanji akan mengurus akta jual beli dihadapan PPAT sekaligus membantu proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, setelah penandatanganan dan penyerahan kuitansi tersebut, Tergugat telah pula menyerahkan sertifikat hak miliknya nomor 286 yang belum dibalik nama kepada Penggugat sebagaimana bukti P-4 yang dikuatkan oleh keterangan Saksi-Saksi, sejak saat itu sampai dengan saat ini Tergugat justru tidak lagi diketahui dimana keberadaannya, sehingga tidak memenuhi kesanggupannya atau hal yang diperjanjikannya untuk melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 286, dari atas nama Tergugat Iman Mustaji menjadi nama Penggugat Tutuk Hartanto, akibatnya hal tersebut menyulitkan Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat tersebut yang telah diserahkan haknya kepada Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melalaikan kewajibannya atau ingkar/cidera janji maka Tergugat patut untuk dinyatakan telah Wanprestasi atau ingkar janji;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum kedua yaitu, “menyatakan sah menurut hukum jual beli dan penyerahan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tahun 1991 dengan luas tanah 7.500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi beserta bangunan rumah kayu yang berada di atas nya Dengan luas sekitar 6x8 M2 (empat puluh delapan meter persegi), dalam perkara ini dapat dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa meskipun perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum didalam pasal 1320 KUHPerdato yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan sebelumnya, namun mengenai peralihan hak kepemilikan atas objek benda tidak bergerak berupa tanah terdapat peraturan khusus yaitu hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dengan dihadiri oleh mereka yang melakukan jual beli dan Saksi sekurang-kurangnya 2 (dua) orang berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan wanprestasinya Tergugat kepada Penggugat yaitu setelah serah terima uang pembayaran atas tanah tersebut Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT serta mengurus proses balik nama dari Tergugat menjadi Penggugat, namun sejak diserahkannya sertifikat tanah sampai dengan saat ini,

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak memenuhi apa yang diperjanjikannya tersebut, sehingga dengan demikian proses jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 sebagaimana dikuatkan oleh keterangan Saksi-Saksi di persidangan serta dihubungkan dengan fakta yang diperoleh pada saat pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim di lokasi tanah obyek sengketa, diketahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini, sehingga untuk pengurusan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana diamanatkan Undang-Undang mustahil untuk dilakukan selama Tergugat tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah sah menurut Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara namun dengan belum dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT menyebabkan penyerahan objek jual beli sekaligus peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat menurut ketentuan tersebut belum pernah dilakukan, oleh karena penyerahan terhadap benda tidak bergerak hanya dapat dilakukan dengan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) yang diikuti dengan penyerahan yuridis (*yuridische levering*);

Menimbang, bahwa penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*yuridische levering*) nampak dalam penyerahan benda tidak bergerak, dimana pemindahan/pengalihan hak milik atas benda tidak bergerak ini tidak cukup dilakukan hanya penyerahan secara nyata kekuasaan atau fisik atas benda tersebut saja melainkan justru yang menentukan perpindahan hak milik atas benda itu terletak pada penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) yang dilakukan yaitu dengan cara membuat akta penyerahan yang disebut *akta van transport* (*akta jual beli oleh PPAT*) yang selanjutnya didaftarkan pada lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu, misalnya untuk tanah dilakukan balik nama pendaftaran tanah di Kantor Petanahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah tetap sah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat walaupun jual beli tersebut tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga penyerahan yuridis belum dilakukan;

Menimbang, bahwa pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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)



persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli yang beriktikad baik apabila penjual wanprestasi, dan 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 Majelis Hakim berpendapat untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final baik mengenai terpenuhinya syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal terpenuhi setelah persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah lengkap dan selanjutnya syarat materil seperti harus lunasnya pembayaran yang sesuai dengan harga jual beli yang disepakati atau diperjanjikan, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka produk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang umumnya dijadikan sebagai acuan (landasan) telah terjadinya permulaan proses 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, dengan mempertimbangkan kaidah hukum yang termuat dalam 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”, maka jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap dapat dinyatakan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 disebutkan “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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah”, (dan seterusnya.....);

Menimbang, bahwa selain itu, Boedi Harsono berpendapat “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 berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berkeyakinan petitum kedua Penggugat “menyatakan sah menurut hukum jual beli dan penyerahan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tahun 1991 dengan luas tanah 7.500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi beserta bangunan rumah kayu yang berada di atas nya dengan luas sekitar 6x8 M2 (empat puluh delapan meter persegi), dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketiga yang pada pokoknya yaitu, menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas rumah dan bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tahun 1991 yang terletak di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013, RW. 004, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah utara berbatasan dengan tanah Saudara Kaderi dan Saudara Banjar;
- sebelah selatan berbatasan dengan jalan;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah Saudara Sastrorojo, yang sekarang dikuasai Saudara Sukidi/Tina (anaknya);
- sebelah timur berbatasan dengan tanah Saudara Supriyanto;

Menimbang, bahwa pada saat ini di lokasi objek sengketa atau bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 286 berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana bersesuaian dengan keterangan Saksi-Saksi, terungkap fakta bahwa diatas objek tanah tersebut telah ada 2 (dua) unit rumah yang keduanya dibangun sejak 1 (satu) tahun yang lalu oleh Penggugat Bapak Tutuk Hartanto dan selebihnya telah ditanami pohon kelapa sawit, sehingga objek tanah tersebut telah dikuasai Penggugat hingga saat ini;

Menimbang, bahwa perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam jual beli tanah dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi, yang terletak di Kelurahan Karang Taruna, RT. 013, RW. 004, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp60.000.000,00

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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

(enam puluh juta rupiah) dimana Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat berdasarkan kuitansi tertanggal 23 Juli 2010 sebagaimana bukti surat P-2 dan telah dilakukan penyerahan alas hak dari tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 286 oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana bukti P-4 yang dikuatkan pula keterangan Saksi-Saksi, maka berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat syarat materil dari perjanjian jual beli tersebut telah terpenuhi, dan 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 berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan pemegang hak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 286 atas nama Iman Mustaji (Tergugat) sesungguhnya telah beralih kepada Tutuk Hartanto (Penggugat) sebagai pemilik berdasarkan proses jual beli yang sah, sehingga dengan demikian Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik sah sebagaimana petitum ketiga Penggugat yang patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum keempat Penggugat yaitu "Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor. 286 Tahun 1991 atas nama Tergugat Iman Mustaji bin Mostopo menjadi atas nama Penggugat Tutuk Hartanto bin Tukiran di Kantor ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tanah Laut, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum kedua dan ketiga Penggugat, maka sebagai konsekuensi hukumnya Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 286, gambar situasi Nomor 2451/P&PT/1991 tanggal 16 Desember 1991, dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi, yang terletak di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013, RW. 004, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana dimaksudkan dalam petitum yaitu untuk mengajukan proses balik nama dalam sertifikat hak milik tersebut menjadi atas nama Penggugat yaitu dengan cara memberikan izin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tersebut ke atas nama Penggugat (Tutuk Hartanto), sehingga dengan demikian petitum keempat, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua sampai dengan petitum keempat Penggugat dinyatakan dikabulkan maka terhadap petitum pertama

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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

yaitu “Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya” patut pula untuk dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku telah dilaksanakan dengan sepatutnya, serta gugatan Penggugat tersebut telah dinyatakan beralasan menurut hukum dan tidak melawan hukum, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, haruslah dinyatakan tidak hadir dan gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan petitum kelima Penggugat yaitu “Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini”, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek dan oleh karena itu menempatkan Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 149 Hukum Acara Perdata (RBg), serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli dan penyerahan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tahun 1991 yang terletak di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013, RW. 004, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi beserta bangunan rumah yang berada di atasnya;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik hak atas objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 286 tahun 1991 yang terletak di Kelurahan Karangtaruna, RT. 013, RW. 004, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 7500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2021/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

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 286 Tahun 1991 atas nama Tergugat Iman Mustaji menjadi nama Penggugat Tutuk Hartanto dengan memberikan izin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 286 ke atas nama Penggugat (Tutuk Hartanto);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp930.000,00 (sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2021, oleh kami, Wahyu Eko Suryowati, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Agung Yuli Nugroho, S.H. dan Yustisia Larasati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 9 Desember 2021** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh Sulistiyanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Yuli Nugroho, S.H.

Wahyu Eko Suryowati, S.H, M.Hum.

Yustisia Larasati, S.H.

Panitera Pengganti

Sulistiyanto, S.H.

Perincian biaya perkara :

1.	Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	ATK	Rp50.000,00

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor **16/Pdt.G/2021/PN Pli**



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

3.	Panggilan	Rp300.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp10.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp500.000,00
6.	PNBP PS	Rp10.000,00
7.	Leges	Rp10.000,00
8.	Redaksi	Rp10.000,00
9.	Materai	<u>Rp10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp930.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)