



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HETTY KUSUMA WATI**, bertempat tinggal di Jl. S. Parman Gg. Kolek RT 009/RW 002, Kelurahan Mulia Baru, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang., dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. AL MUHAMMAD YANI,SH.,MKn** Advokat, dari Kantor Advokat & Penasihat Hukum, **AL MUHAMMAD YANI,SH.,MKn & REKAN**, yang beralamat kantor di jalan Sisingamangaraja No. 24 Kelurahan Sampit Kabupaten Ketapang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**Lawan**

**AHYA SUPANA.H**, bertempat tinggal di Dusun Tri Mulya RT 009/RW III, Desa Sei Melayu, Kecamatan Sei Melayu Rayak, Kabupaten Ketapang, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Juli 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 3 Juli 2018 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah yang terletak di Gg. Sukajadi, Kelurahan Mulia Baru, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, tanah seluas ± 180 M2 (Meter Persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan (dahulu) Gg. Sukajadi (Sekarang) Gg. Kolek;
  - Selatan berbatasan dengan tanah CH Budi Irawan ;
  - Barat berbatasan dengan Tanah Aslinda;

*Halaman 1 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan Yunita Puspitasari;  
Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3687/2008;
- 2. Bahwa kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat, Penggugat dapatkan dari Jual Beli dengan Tergugat sesuai dengan surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran tanggal 8 September 2009, dan terhadap tanah tersebut semenjak diserahkan/dijual oleh Tergugat Kepada Penggugat sampai saat sekarang ini Sertifikat masih atas nama Tergugat;
- 3. Bahwa kemudian terhadap jual beli tanah tersebut hanya di buat perjanjian jual beli dan kwitansi Pembayaran antara Penggugat dan Tergugat;
- 4. Bahwa Penggugat berusaha menyelesaikan permasalahan terhadap sebidang tanah SHM No.3687/2008 dengan Tergugat, tersebut menjadi sia-sia, dimana Tergugat tidak ada upaya untuk membantu penyelesaian persoalan ini sampai saat sekarang ini;
- 5. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut membawa kerugian kepada Penggugat, antara lain tidak dapat di lakukan proses balik nama atas tanah tersebut, oleh karena itu wajar bila Penggugat menuntut agar Tanah tersebut di nyatakan/ditetapkan milik Penggugat;

Berdasarkan Alasan-alasan diatas, Penggugat memohon kepada pengadilan negeri ketapang berkenan memutuskan ;

1. Mengabulkan Gugatan dari Penggugat ;
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanggal 8 September 2009 antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik : 3687/2008 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan (dahulu) Gg. Sukajadi (Sekarang) Gg. Kolek
  - Selatan berbatasan dengan tanah CH Budi Irawan
  - Barat berbatasan dengan Tanah Aslinda
  - Timur berbatasan dengan Yunita Puspitasari
4. Memberikan Ijin Penggugat untuk balik nama sertifikat Hak Milik No. 3687 / 2008;
5. Membebaskan Kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.



ATAU

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang kuasa hukumnya menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan *relas* panggilan sidang tanggal 5 Juli 2018, tanggal 13 Juli 2018 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, pada tanggal 20 Agustus 2018 sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan *a quo*;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memohon supaya majelis hakim menyatakan sah menurut hukum jual beli tanggal 8 September 2009 antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik : 3687/2008;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menunjuk orang lain mewakilinya, maka dapatlah dianggap Tergugat telah melepaskan haknya sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat ( *Verstek* ) ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Edy Gunawan dan Tuti Indrawati;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertifikat Hak Milik : 3687/2008, P-2 tentang

*Halaman 3 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.*



Akta Jual Beli Nomor 62/DP/PEM/2008 P-3 tentang Kuitansi Jual Beli tanggal 8 September 2009, P-4 tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 8 September 2009, diperoleh fakta bahwa kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat, Penggugat dapatkan dari Jual Beli dengan Tergugat sesuai dengan surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran tanggal 8 September 2009, dan terhadap tanah tersebut semenjak diserahkan/dijual oleh Tergugat Kepada Penggugat sampai saat sekarang ini Sertifikat masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah alasan Penggugat mengajukan gugatan tersebut telah berdasar menurut hukum sehingga patut dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil posita gugatan *a quo* dan dikuatkan keterangan para saksi dan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, yang diajukan Penggugat di persidangan, majelis hakim berpendapat bahwa benar tanah *a quo* adalah milik dan dikuasai Penggugat;

Menimbang, setelah mempelajari dengan seksama gugatan *a quo*, pada pokoknya Penggugat bermaksud untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah *a quo* antara Penggugat dengan Para Tergugat. Untuk itu majelis hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan perihal perjanjian jual beli yang telah dilakukan apakah telah dilakukan secara sah menurut hukum atautakah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 BW yang menegaskan bahwa *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dari kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"*

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdota menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal atau tidak bertentangan undang-undang.

Menimbang, bahwa persyaratan sahnya perjanjian tersebut diatas terbagi menjadi subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat

Halaman 4 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.



dibatalkannya (*vernietigbaar* = *voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat, khusus untuk jual beli dengan objek berupa tanah, haruslah mendasarkan pada prinsip-prinsip perolehan hak atas dalam ketentuan hukum adat sebagaimana disebutkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 September 2009, dengan bukti Kuitansi Jual Beli Tanggal 8 September 2018, yang selanjutnya perjanjian tersebut didaftarkan pada Kantor Notaris Yusuf Chatami Bahtera, dengan demikian prinsip terang dalam jual beli tanah terpenuhi secara hukum, sehingga menurut majelis hakim petitum nomor 3 dan 4 Penggugat beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 oleh karena tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka terhadap petitum nomor 2 Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* untuk sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 57 A ayat (5) Undang-undang No.49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum jo Pasal 145 ayat (4) RBG, yang menyatakan bahwa Biaya proses penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud dibebankan pada pihak atau para pihak yang berperkara, sehingga oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 5 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 149RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual beli tanggal 8 September 2009 antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik : 3687/2008 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan (dahulu) Gg. Sukajadi (Sekarang) Gg. Kolek
  - Selatan berbatasan dengan tanah CH Budi Irawan
  - Barat berbatasan dengan Tanah Aslinda
  - Timur berbatasan dengan Yunita Puspitasari
6. Memberikan Ijin Penggugat untuk balik nama sertifikat Hak Milik No. 3687 / 2008;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.866.000,00 (*Satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah*);
5. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, pada hari Rabu, tanggal 10 Oktober 2018, oleh kami, Ersin, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H., dan Eliyas Eko Setyo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 17 Oktober, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Imi, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H.

Ersin, S.H., M.H.

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.



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

Eliyas Eko Setyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Imi

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya Proses	Rp50.000,00
3. Relas panggilan	Rp775.000,00
4. Biaya pemeriksaan setempat	Rp1.000.000,00
5. Materai	Rp6.000,00
6. Redaksi	Rp5.000,00

Jumlah Rp1.866.000,00 (Satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Halaman 7 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Ktp.