



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt G/2019/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Purwitono, bertempat tinggal di Jalan Karang Jawa Komplek Purnama Indah Blok C-02 Kelurahan Karang Taruna Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **H. Abdul Muin A. Karim, SP.,SH.**, Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jalan Ahmad Yani No.289 RT.005 RW.003 Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 18 Juni 2019 Nomor 32/Leg/SK/2019/PN Pli, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan:

1. **Suryani**, dahulu beralamat di Kompek Purnama Indah Blok C-02, Jalan Karang Jawa Kelurahan Karang Taruna Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan (sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal atau alamatnya), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Banjarmasin**, yang beralamat di Jalan R.E. Martadinata No.4 Banjarmasin 70111, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tegugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengarkan keterangan Penggugat;

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

Telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada objek perkara;

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 1 dari 30



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Bahwa, Penggugat melalui Surat Gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 18 Juni 2019, dalam Register Perkara Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli, telah mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 15 Pebruari 2002 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 5.000.000 (lima juta rupiah);
- 2) Bahwa sebidang tanah pekarangan milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 673/Karang Taruna, surat ukur 1781/P&PT/1996, tanggal 12 Juni 1996 atas nama Suryani, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;
- 3) Bahwa pada tanggal 15 Pebruari 2002 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat menerangkan bahwa tanah dan rumah a quo masih dalam status kredit di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, tipe rumah RSS/t.36, an. Suryani No. Debitur : 010.11774.K.11792.A, akad kredit tanggal 23 Januari 1997, jangka waktu 20 tahun dengan angsuran per bulan Rp. 52.840.- ditambah adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah), dan Penggugat menyatakan menerima untuk melanjutkan pembayaran angsuran a quo sampai lunas;
- 4) Bahwa ketika serah terima uang sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) sesuai kwitansi a quo, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus pengambilan sertipikat di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk apabila telah lunas, dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 673/Karang Taruna atas nama Suryani, ke atas nama Purwitono (Penggugat) di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah penyerahan uang tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 2 dari 30



diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahanya;

- 5) Bahwa bidang tanah tersebut terletak di di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan komplek;

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan komplek;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Iqbal;

- 6) Bahwa Penggugat terus berusaha mencari keberadaan Tergugat, sementara itu Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah tersebut tetap memelihara dan menjaga serta menguasai tanah tersebut dengan baik hingga kini dan selama itu pula tidak ada masalah atau sengketa dengan pihak manapun;

- 7) Bahwa secara fakta di lapangan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah sebidang tanah tersebut karena dalam penguasaan Penggugat. Walaupun demikian, Penggugat tetap merasa tidak tenang karena status tanah tersebut secara hukum belum beralih atas nama Penggugat sendiri. Hal ini sangat penting bagi perlindungan dan kepastian Penggugat dan ahli waris Penggugat dan/atau pihak III (ketiga) dikemudian hari;

- 8) Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya sebagaimana posita point 4 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 Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Tanah Laut untuk



memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 673/Karang Taruna tersebut ke atas nama Penggugat;

- 10) Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan alasan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan, sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran jumlah Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) tanggal 15 Pebruari 2002 antara Penggugat dengan Tergugat mengikat dan sah menurut hukum sebagai bukti pembayaran;
6. Menyatakan bukti pembayaran Penggugat yaitu angsuran setiap bulannya Rp. 52.840.- ditambah adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah) yang telah diterima pembayaran oleh TURUT TERGUGAT adalah mengikat dan sebagai bukti pembayaran sah menurut hukum;
7. Menyatakan jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan komplek;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan komplek;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Iqbal;adalah SAH menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan persil bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 673/Karang Taruna, beserta bangunan diatasnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, nama Tergugat (Suryani) menurut hukum adalah milik Penggugat, dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan SHM Nomor 673 (an. Suryani) kepada Penggugat tanpa dikenai biaya apapun;
9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai pengganti akta jual beli;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum (balik nama) atas tanah SHM Nomor 673/Karang Taruna, ke atas nama Purwitono (Penggugat);
12. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 673/Karang Taruna tersebut ke atas nama Purwitono (Penggugat);
13. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;
14. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

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

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

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 5 dari 30



Bahwa, pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya **H. Abdul Muin A. Karim, SP.,SH.**, Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jalan Ahmad Yani No.289 RT.005 RW.003 Kelurahan Sarang Halang Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 18 Juni 2019 Nomor 32/Leg/SK/2019/PN Pli, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan datang menghadap kepersidangan tanpa alasan apapun yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakil ataupun kuasanya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana diuraikan dalam Risalah Panggilan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli, tertanggal 20 Juni 2019, 17 Juli 2019 dan 23 Juli 2019, serta panggilan Media Massa pada surat kabar MATA BANUA tanggal 24 Juli 2019 yang disampaikan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pelaihari Muhammad Normansyah, maka dengan demikian upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi sebagaimana diatur dan diwajibkan dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan;

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

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

1. Asli dan fotocopi, Kartu Tanda Penduduk atas nama PURWITONO, NIK 630103291160001, tertanggal 22 November 2012, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Asli dan fotocopi, Kwitansi Pembelian Tanah/bangunan rumah diatasnya tanggal 15 Februari 2002 dari Suryani kepada Purwitono, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;
3. Asli dan fotocopi, Data-data penting mengenai identitas dan obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, atas nama SURYANI, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;



4. Asli dan fotocopi, Tanda Terima Pembayaran Angsuran terakhir atas Kredit rumah KPR-BTN melalui PT. Pos Indonesia, tanggal 14 Januari 2012, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-4**;
5. Asli dan fotocopi, Surat Pelunasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Banjarmasin atas nama SURYANI, tertanggal 13 Juni 2019, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-5**;
6. Asli dan fotocopi, Surat Keterangan dari Kelurahan Karang Taruna Nomor 470/04/Kr.Taruna/2019 tanggal 17 Juni 2019, tentang keberadaan SURYANI (Tergugat), yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-6**;
7. Asli dan fotocopi, bukti pelunasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Banjarmasin atas nama SURYANI, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-7**;
8. Fotocopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 673 atas nama SURYANI, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-8**;
9. Asli dan fotocopi, Surat Keterangan Beda Sebutan dari Lurah Karang Taruna Nomor 470/17/Pem, tertanggal 4 September 2019, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-9**;
10. Asli dan fotocopi, Sertipikat Hak Milik Nomor 690 atas nama GT. ERWANSYAH, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-10**;

Bahwa, fotokopi bukti-bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah pula disesuaikan serta dicocokkan ternyata sesuai dengan surat aslinya kecuali P-8 adalah fotokopi dari fotokopi;

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

Saksi Ke-1 : PRIYO

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2002 dan kenal dengan Tergugat sejak tahun 1998;
- Bahwa dahulu Tergugat bertempat tinggal di rumah yang menjadi objek perkara tersebut;
- Bahwa Tergugat tinggal di objek perkara sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2002;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan objek perkara sekitar 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa objek perkara Alas Haknya berupa Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik objek perkara, namun saksi tahu bahwa setiap rumah yang ada di komplek tersebut pasti ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikatnya;

- Bahwa Tergugat saat itu tinggal di objek perkara bersama dengan Anaknya;
- Bahwa Karang Jawa merupakan sebutan nama jalan dengan nama Kelurahan Karang Taruna;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kemana Tergugat perginya;
- Bahwa saksi pernah berinteraksi dengan Tergugat sebelum Tergugat pergi, pada saat berkumpul acara Yasinan sering mengobrol dengan Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu bahwa Penggugat telah membeli rumah tersebut dari Tergugat pada bulan Februari 2012;
- Bahwa saksi menyaksikan saat proses pembelian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa ada 3 (tiga) orang yang hadir saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu saksi, Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada saat itu saksi diminta oleh Tergugat untuk menjadi Saksi;
- Bahwa pada saat itu saksi tanda tangan di Kwitansi pembelian dan ada penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa jumlah uang saat jual beli sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);
- Bahwa jual beli menggunakan tanda bukti kwitansi warnanya merah dan ditempel Meterai 6.000;
- Bahwa saksi kenal YAYAT dan sekarang orangnya sudah meninggal dunia;
- Bahwa YAYAT juga menjadi saksi jual beli namun YAYAT terlambat datang, tidak bersamaan dengan saksi, saat saksi mau pulang YAYAT baru datang dan langsung tanda tangan di Kwitansi tersebut;
- Bahwa setelah jual beli Penggugat tidak langsung tinggal di rumah tersebut, karena mau diperbaiki terlebih dahulu;
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat, ada perubahan yaitu ada warung disamping rumah;
- Bahwa setelah Penggugat membeli rumah tersebut, Tergugat tidak pernah kembali lagi;
- Bahwa saksi ada mendengar bahwa Tergugat pernah mengatakan "jika sudah lunas, nanti saya yang akan mengurus surat untuk balik nama Sertifikat yang ada di Bank", namun sampai sudah pelunasan Tergugat tidak ada kembali lagi dan tidak tahu lagi dimana keberadaannya;
- Bahwa jalan tempat obyek perkara dahulu jalan tersebut bernama Jalan Karang Jawa, namun sekarang sudah berubah, tetapi warga masih banyak menyebutkan bahwa jalan tersebut bernama jalan Karang Jawa;
- Bahwa obyek perkara tersebut bersebelahan dengan tanah yang sebelah kanan milik IWAN dan belakang milik IQBAL yang sebelah kiri bersebelahan dengan jalan Komplek;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT.015 sejak 27 Juli 2019;
- Bahwa saksi bertempat tinggal sejak tahun 1998;
- Bahwa 1 (satu) minggu setelah jual beli tanah dan rumah, Tergugat langsung pergi;
- Bahwa setahu saksi Tergugat bekerja di Kantor Pembangunan

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 8 dari 30

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

Masyarakat Desa Kabupaten Tanah Laut, namun jabatan pekerjaan dia disitu saya tidak tahu;

- Bahwa obyek perkara yang kini dikuasai oleh Penggugat beralamat di Jalan Karang Jawa Komplek Purnama Indah Blok C-02 Kelurahan Karang Taruna Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut;

Saksi Ke-2 : AURANTI MURAYA PURI HANDAYANI

- Bahwa Penggugat merupakan warga saksi, dan saksi menjabat sebagai Lurah Karang Taruna, Penggugat memang sering datang ke Kelurahan untuk mengurus surat-surat warga sekitar;
- Bahwa rumah yang Penggugat tempati saat ini beralamat di Jalan Karang Jawa Komplek Purnama Indah Blok C-02 Kelurahan Karang Taruna Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu sama sekali dengan Tergugat;
- Bahwa semua rumah di Komplek Purnama Indah Blok C-02 tersebut sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) dan semua rumah di kompleks tersebut sudah memiliki Surat Sertifikat Tanah;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pihak Developer;
- Bahwa setahu saksi selama Penggugat tinggal di obyek sengketa tidak ada yang keberatan dan tidak pernah ada yang melaporkan kepada Kelurahan;
- Bahwa jalan A. Nawawi banyak juga menyebutkan Jalan Karang Jawa;
- Bahwa Karang Taruna dan Karang Jawa sama, masyarakat banyak menyebutkan Karang Jawa;

Bahwa, merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (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 telah mengadakan peninjauan dan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara yang terletak di Jalan Komplek Purnama Indah Blok C nomor 2, RT 015, Kelurahan Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat, yang hasil dari sidang pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terurai, terlampir dan termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa, selanjutnya dipersidangan, Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan hal-hal lainnya, dan mohon Putusan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dipersidangan sebagaimana termuat dalam

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 9 dari 30

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

Berita Acara Persidangan, sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian utuh yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut hingga 3 (tiga) kali berturut-turut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 149 dan 150 RBg, konsekuensinya Majelis akan menjatuhkan Putusan meskipun tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 RBg tersebut, jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan Verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan, dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, sesungguhnya Majelis diperkenankan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, namun merujuk pada ketentuan Pasal 283 RBg, meskipun tidak adanya Jawaban ataupun Bantahan dari Tergugat maupun Turut Tergugat, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan Gugatannya sebagai subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) dan Penggugat

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 10 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah yang berlokasi di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan komplek;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan komplek;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Iqbal;

dan berhak untuk melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Posita Gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa fotokopi yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 yang telah dibubuhi materai yang cukup serta dipersidangan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali P-8 adalah fotokopi dari fotokopi, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPdata Juncto Pasal 301 ayat (1) RBg, dan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai, serta Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pembuktian dalam pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti Surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya dipersidangan yang diberikan dibawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 RBg Juncto Pasal 1911 KUHPdata, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum gugatan Penggugat meskipun tidak mengikuti urutannya;

Menimbang, oleh karena demi sebuah rangkaian pembuktian yang sistematis dalam putusan ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum dalam Gugatan Penggugat tidak secara berurutan sesuai dengan yang terangkai dalam Gugatan Penggugat, sebagai berikut :

PETITUM KEDUA DAN PETITUM KEEMPAT

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 11 dari 30



Menimbang, bahwa tentang petitum Kedua dan petitum Keempat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus karena hanya merupakan sebuah pengulangan, yaitu agar seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum Kedua dan petitum Keempat Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjelaskan apa yang dimaksud dengan alat bukti. Pasal 283 RGb dan Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan *barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain harus membuktikan hak atau keadaan itu*. Secara ilmiah, membuktikan pada hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Para pihak tidak bebas mengajukan jenis atau bentuk alat bukti dalam proses penyelesaian perkara. Undang – undang telah menentukan secara enumeratif apa saja yang sah dan bernilai sebagai alat bukti. Pembatasan kebebasan itu berlaku juga kepada hakim. Hakim tidak bebas dan tidak leluasa menerima apa saja yang diajukan pihak atau para pihak sebagai alat bukti. Apabila pihak yang berperkara mengajukan alat bukti di luar yang ditentukan secara enumeratif dalam undang-undang, Hakim mesti menolak dan mengesampingkannya dalam penyelesaian perkara. Pasal 284 RBg secara enumeratif menyatakan alat bukti di dalam perkara perdata yaitu:

1. Bukti tulisan (surat);
2. Bukti dengan saksi (kesaksian);
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Penggugat dalam membuktikan gugatannya menyajikan bukti tulisan (surat), yaitu mulai dari P-1 sampai dengan P-10. Berdasarkan pemeriksaan Majelis terhadap seluruh bukti tulisan tersebut, ternyata bukti P-8 adalah berupa fotokopi dari fotokopi tanpa asli. Secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya, yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti. Hal mana secara tegas dan gamblang dinyatakan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan MA Nomor 7011 K/Sip/1974. *Yurisprudensi tersebut menyatakan putusan yang didasarkan pada surat bukti fotokopi-fotokopi tidaklah sah karena surat bukti fotokopi-fotokopi tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya perbedaan yang penting secara substansial.* Pendapat demikian juga ditegaskan di dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung di dalam Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985, dinyatakan surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.* Di dalam Putusan MA Nomor 112 K/Pdt/1996, dinyatakan *bukti fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan;*

Menimbang, bahwa di persidangan, dari seluruh bukti tulisan atau bukti surat yang diajukan penggugat mulai P-1 sampai dengan P-10, Majelis mendapatkan bahwa bukti P-8 merupakan *copy dari copy*, penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya. Dengan demikian ada beberapa alat bukti tulisan yang diajukan harus dikesampingkan atau tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, oleh karena itu terhadap **petitum KEDUA dan petitum KEEMPAT patut untuk ditolak;**

PETITUM KELIMA DAN PETITUM KETUJUH

Menimbang, bahwa terhadap petitum Kelima dan petitum Ketujuh akan Majelis Hakim **pertimbangkan** secara bersamaan dikarenakan Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam kedua petitum tersebut mempunyai substansi yang sama dalam satu rangkaian yang serupa;

Menimbang, bahwa dalam petitum Kelima gugatannya, Penggugat memohon agar bukti kwitansi pembayaran jumlah Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) tanggal 15 Februari 2002 antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan mengikat dan sah menurut hukum sebagai bukti pembayaran;

Menimbang, bahwa terkait petitum Kelima tersebut, Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa pada tanggal 15 Februari 2002 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima;

Menimbang, bahwa dalam petitum Ketujuh, Penggugat menuntut agar jual beli dan penyerahan hak atas sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa,

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 13 dari 30

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

Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya sebelah Utara berbatasan dengan jalan kompleks, sebelah Timur berbatasan dengan jalan kompleks, sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah dan sebelah Barat berbatasan dengan Iqbal, adalah SAH menurut hukum;

Menimbang, bahwa terkait petitum Ketujuh tersebut, Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual pada tanggal 15 Pebruari 2002 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp 5.000.000 (lima juta rupiah), bahwa sebidang tanah pekarangan milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 673/Karang Taruna, surat ukur 1781/P&PT/1996, tanggal 12 Juni 1996 atas nama Suryani, yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil positanya tersebut, Penggugat mengajukan bukti berupa fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama PURWITONO, NIK 630103291160001, tertanggal 22 November 2012 (bukti P-1), fotocopi Kwitansi Pembelian Tanah/bangunan rumah diatasnya tanggal 15 Februari 2002 dari Suryani kepada Purwitono (bukti P-2), dimana kedua bukti tersebut diperlihatkan aslinya di persidangan dan bersesuaian dengan fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 673 atas nama SURYANI (bukti P-8);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1, bukti P-2 dan bukti P-8 dikuatkan pula dengan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yang telah disumpah dengan agamanya sebelum memberi keterangan di persidangan, yakni Saksi PRIYO yang memberikan keterangan bahwa pada bulan Februari tahun 2012 menyaksikan sendiri saat proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat serta menyaksikan penyerahan uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), serta melihat langsung bukti P-2 bahkan turut menandatangani bukti P-2 dalam kapasitasnya sebagai saksi jual beli dimana sampai dengan saat ini tidak ada orang yang berkeberatan atau mengaku memiliki tanah Penggugat tersebut;

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 14 dari 30



Menimbang, bahwa keterangan saksi PRIYO bersesuaian dengan keterangan saksi AURANTI MURAYA PURI HANDAYANI yang dihadirkan oleh Penggugat yang telah disumpah dengan agamanya sebelum memberi keterangan di persidangan, dimana dalam keterangannya saksi AURANTI MURAYA PURI HANDAYANI menerangkan bahwa sejak bulan Maret tahun 2014 sampai dengan saat ini, Penggugat menempati rumah di Jalan Karang Jawa Komplek Purnama Indah Blok C-02 Kelurahan Karang Taruna (vide P-2) dan sampai saat ini belum ada pihak lain yang melakukan gugatan terhadap penguasaan obyek perkara tersebut kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Undang-undang pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu sah apabila bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit), sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang menyatakan "*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", kemudian pada Pasal 1458 menentukan bahwa "*Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*";

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 15 dari 30



Menimbang, bahwa berdasarkan pada bunyi Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, maka 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh dari bukti-bukti Surat maupun Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, maka dengan telah terjadinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tentang peralihan bidang-bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik sedangkan Penggugat menyerahkan uang beserta atas data-data penting identitas tanah aquo kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2 dan bukti P-3 maka baik berdasarkan Hukum Adat (Undang-undang Pokok Agraria) maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan secara terang dan tunai dapat dianggap sah, karenanya beralasan bagi Majelis untuk menyatakan Petitum Ketujuh gugatan Penggugat yang menuntut agar jual beli dan penyerahan hak atas sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya sebelah Utara berbatasan dengan jalan komplek, sebelah Timur berbatasan dengan jalan komplek, sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah dan sebelah Barat berbatasan dengan Iqbal, adalah SAH menurut hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, oleh karena itu terhadap **petitum KELIMA dan petitum KETUJUH** patut untuk dikabulkan;

PETITUM KEDELAPAN

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum Kedelapan gugatannya memohon agar Majelis Hakim menyatakan persil bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 673/Karang Taruna, beserta bangunan diatasnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, nama Tergugat (Suryani) menurut hukum adalah milik Penggugat, dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan SHM Nomor 673 (an. Suryani) kepada Penggugat tanpa dikenai biaya apapun;

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 16 dari 30



Menimbang, bahwa terhadap petitum Kedelapan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat dengan dikabulkannya Petitum Kelima dan Petitum Ketujuh, secara otomatis Penggugat dianggap sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah yang berlokasi di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan komplek;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan komplek;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Iqbal;

dan berhak melakukan tindakan hukum apapun terhadap sebidang tanah tersebut dengan dasar kepemilikannya cukup untuk dijadikan landasan untuk melakukan suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitum Kedelapan, Penggugat juga berlanjut untuk memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan SHM Nomor 673 (an. Suryani) kepada Penggugat tanpa dikenai biaya apapun, menimbang berdasarkan bukti P-6 yang dikuatkan dengan keterangan saksi PRIYO dan saksi AURANTI MURAYA PURI HANDAYANI diketahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya dan Penggugat tidak merumuskan lebih jelas siapa "siapapun" yang dimaksud dalam redaksi permohonan petitumnya sehingga Majelis Hakim menilai bahwa "siapapun" bersifat sangat luas dan dapat disalahgunakan atau disalahartikan penafsirannya, sehingga sudah sepatutnya terhadap permohonan Penggugat tersebut haruslah ditolak, dengan demikian beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **petitum KEDELAPAN gugatan Penggugat dikabulkan dengan perbaikan;**

PETITUM KETIGA

Menimbang, bahwa pada Petitum Ketiga dalam gugatannya, Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau melakukan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum Ketiga tersebut, Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa ketika serah terima uang sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) sesuai kwitansi a quo, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus pengambilan sertifikat di PT. BANK TABUNGAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NEGARA (PERSERO) Tbk apabila telah lunas, dan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 673/Karang Taruna atas nama Suryani, ke atas nama Purwitono (Penggugat) di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata setelah penyerahan uang tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahnya, sehingga tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat yang mengingkari janjinya, 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;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil positifnya tersebut, Penggugat mengajukan bukti berupa fotocopi, Surat Keterangan dari Kelurahan Karang Taruna Nomor 470/04/Kr.Taruna/ 2019 tanggal 17 Juni 2019, tentang keberadaan SURYANI (Tergugat) (bukti P-6) yang ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, yakni Saksi PRIYO dan AURANTI yang menerangkan bahwa semenjak terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, para saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat akan mengurus balik nama di Badan Pertanahan Nasional atas tanah yang di beli Penggugat dari Tergugat, namun Tergugat tidak ada di tempat tinggalnya semula, dan Penggugat sudah berusaha mencari kemana-mana sampai Penggugat menanyakan ke Kepala Desa pun tidak mengetahui dan mengatakan bahwa Tergugat sudah tidak berdomisili lagi di wilayah kepala desa tersebut, sehingga dengan tidak diketahuinya domisili Tergugat, maka Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat karena Tergugat telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya semula tanpa memberitahu Penggugat dan Tergugat tidak memberitahu tempat tinggalnya yang baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual*

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 18 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dinyatakan pula bahwa “*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*”, artinya untuk dapat memperoleh Akta terkait peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat, maka keduanya sebagai Penjual dan Pembeli haruslah datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa ketentuan lebih lanjut dalam Pasal 66 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “*Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia*”, oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat secara hierarki haruslah tunduk pada ketentuan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, sedangkan baik Penggugat maupun Tergugat juga telah dianggap mengetahui peraturan yang dimaksud;

Menimbang, bahwa terkait ketentuan tersebut, berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, yang diperoleh dari bukti P-6, maka dapat diketahui bahwa Tergugat sudah tidak berdomisili dan tidak bertempat tinggal lagi di wilayah Kelurahan Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, sedangkan berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dipersidangan, pada pokoknya masing-masing menerangkan bahwa sejak mengalihkan tanah pekarangan dan rumahnya, baik Tergugat maupun

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 19 dari 30



keluarganya sudah tidak bertempat tinggal lagi Kelurahan Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut dan tidak diketahui dimana keberadaannya hingga sekarang;

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

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 jual beli hak milik atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yakni Tergugat sebagai Penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebidang tanah dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah sepakati oleh karenanya berdasarkan Pasal 1458, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dianggap telah terjadi seketika setelah Para Pihak mencapai sepakat tersebut beserta harganya;

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



Menimbang, bahwa faktanya perjanjian jual beli hak milik atas sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan pada asas hak dan kewajiban Para Pihak dalam perjanjian jual beli, khususnya Tergugat belumlah tuntas hanya dengan menerima uang pembayaran sesuai harga yang disepakati dan kemudian menyerahkan tanah beserta Sertipikat Hak Milik-nya kepada Penggugat, karena peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik tanah yang dibelinya dari Tergugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka meskipun tidak secara rinci diperjanjikan sebagaimana prinsip hukum Perjanjian dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun berdasarkan prinsip jual beli hak atas tanah sebagaimana Pasal 1457 dan Pasal 1458 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Tergugat dapat dikatakan telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat, sehingga beralasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena dianggap lalai dan tidak menjalankan kewajiban dalam perjanjian jual beli sebagaimana mestinya, dan oleh karena itu **Petitim KETIGA gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

PETITUM KEENAM

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum Keenam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bukti pembayaran Penggugat yaitu angsuran setiap bulannya Rp. 52.840.- ditambah

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 21 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah) yang telah diterima pembayaran oleh TURUT TERGUGAT adalah mengikat dan sebagai bukti pembayaran sah menurut hukum;

Menimbang, terhadap petitum Keenam tersebut Penggugat tidak menjelaskan “bukti pembayaran” yang mana, yang dimaksud Penggugat untuk dinyatakan sebagai bukti pembayaran sah menurut hukum, untuk itu Majelis Hakim akan menguraikan dan merinci tiap-tiap redaksi dari petitum Keenam Penggugat dan menghubungkannya dengan bukti surat yang bersesuaian dengan keterangan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguraikan kata per kata dari redaksi petitum Keenam Penggugat tersebut, Majelis Hakim dapat mengelompokkan bukti-bukti surat yang termasuk kedalam kategori “bukti pembayaran”, yaitu :

- Bukti P-2 berupa Kwitansi Pembelian Tanah/bangunan rumah diatasnya tanggal 15 Februari 2002 dari Suryani kepada Purwitono;
- Bukti P-4 berupa Tanda Terima Pembayaran Angsuran terakhir atas Kredit rumah KPR-BTN melalui PT. Pos Indonesia;
- Bukti P-5 berupa Surat Pelunasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Banjarmasin atas nama SURYANI, tertanggal 13 Juni 2019;
- Bukti P-7 berupa bukti pembayaran Penggugat yaitu angsuran setiap bulannya Rp. 52.840.- ditambah adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah) yang telah diterima pembayaran oleh TURUT TERGUGAT;

Menimbang bahwa, terhadap bukti P-2 merupakan pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat dan bukanlah bukti pembayaran Penggugat yang telah diterima pembayaran oleh TURUT TERGUGAT, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-2 bukanlah “bukti pembayaran” yang dimaksud dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-5 dan P-7 adalah berupa Surat Pelunasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Banjarmasin atas nama SURYANI, tertanggal 13 Juni 2019, adalah benar merupakan bukti pembayaran antara Penggugat yang diterima Turut Tergugat akan tetapi bukan merupakan “angsuran tiap bulan” sebagaimana disebut dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat akan tetapi merupakan sebuah “rincian

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 22 dari 30



pelunasan dipercepat” sebagaimana tertera dalam bukti P-5 dan bukti P-7, selanjutnya terhadap bukti P-5 dan P-7 adalah tertera nominal sejumlah “Rp. 52.840,-” dan bukanlah “Rp. 55.840,-” sebagaimana disebutkan dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-5 dan bukti P-7 bukanlah “bukti pembayaran” yang dimaksud dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat;

Menimbang, terhadap bukti P-4 berupa Tanda Terima Pembayaran Angsuran terakhir atas Kredit rumah KPR-BTN melalui PT. Pos Indonesia adalah sesuai dengan yang disebutkan dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat, dimana bukti P-4 tersebut merupakan:

- Pembayaran Penggugat kepada Turut Tergugat;
- Berupa angsuran setiap bulannya;
- Memiliki nominal tertera Rp. 52.840.- ditambah adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-4 adalah “bukti pembayaran” yang dimaksud dalam petitum Ke-enam gugatan Penggugat, dimana bukti P-4 telah ditunjukkan aslinya di persidangan, maka sudah sepatutnya **petitum KE-ENAM gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

PETITUM KESEMBILAN

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum Kesembilan gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai pengganti akta jual beli;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam konteks perdata berdasarkan Bab I pasal 1 angka 5 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata menyebutkan putusan pengadilan adalah : suatu putusan oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang menjalankan kekuasaan kehakiman, yang dituangkan

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 23 dari 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan di persidangan serta bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu gugatan dan memberi batasan putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan dan mengakhiri perkara perdata;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah ada pembatasan yang jelas secara limitatif baik menurut undang-undang maupun pengertian terhadap perbedaan antara Akta Jual Beli dengan Putusan Pengadilan, maka sudah sepatutnya **petitum KESEMBILAN gugatan Penggugat untuk ditolak;**

PETITUM KESEPULUH

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum Kesepuluh gugatannya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhadap petitum Kesepuluh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan Pengadilan yang telah memiliki hukum tetap bersifat mengikat dan harus dipatuhi para pihak didalamnya selain upaya-upaya hukum yang diatur didalam hukum acara perdata, dengan demikian Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* adalah memiliki kewajiban untuk mematuhi segala sesuatu yang telah diputuskan dalam putusan pengadilan tersebut beserta konsekuensi hukumnya, dengan demikian beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum KESEPULUH gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

PETITUM KESEBELAS

Menimbang, dalam Petitum Kesebelas gugatannya Penggugat memohon Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum (balik nama) atas tanah SHM Nomor 673/Karang Taruna, ke atas nama Purwitono (Penggugat);

Menimbang, bahwa meskipun menurut hukum peralihan hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada dasarnya merupakan bentuk penyelundupan hukum (*wetsontduiking*), namun atas dasar fakta hukum, dan Tergugat telah pula dinyatakan lalai serta ingkar janji (wanprestasi), sedangkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu perjanjian yang sah menurut hukum, sehingga untuk menjamin serta memberikan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dikarenakan sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan Tergugat hingga saat ini, maka dalam keadaan tersebut, berpedoman pada ketentuan Pasal 37

ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 24 dari 30

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

Tanah, dengan Putusan ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas sebidang tanah hak milik sekaligus melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan, terlebih oleh karena pada pertimbangan petitum Ketiga, petitum Kelima, petitum Ketujuh dan petitum Kedelapan dalam gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan, maka dengan demikian sudah barang tentu Penggugat adalah pihak yang berwenang dan paling berhak serta sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik-nya tersebut, dengan demikian beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum KESEBELAS gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

PETITUM KEDUABELAS

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum Keduabelas gugatannya memohon Majelis Hakim agar dapat memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 673/Karang Taruna tersebut ke atas nama Purwitono (Penggugat);

Menimbang, terhadap petitum Keduabelas gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dikabulkannya petitum Ketiga, petitum Kelima, petitum Ketujuh dan petitum Kedelapan dalam gugatan Penggugat, maka tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk melarang Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 673/Karang Taruna tersebut ke atas nama Purwitono (Penggugat), dengan demikian beralasan dan sudah sepatutnya bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum KEDUABELAS gugatan Penggugat dapat dikabulkan;**

PETITUM KETIGABELAS

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum Ketigabelas juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 25 dari 30

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)



Menimbang, terhadap petitum Ketigabelas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa untuk dikabulkannya tuntutan putusan serta merta (*uit voerbar bij voorraad*), dibutuhkan persyaratan limitatif sebagaimana disebutkan rinciannya dalam pasal 180 (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG") Menilai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ada satupun persyaratan yang memenuhi ketentuan pasal 180 (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBG tersebut (vide SEMA Nomor 3 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1975 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1978 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001);

Menimbang, bahwa Subekti menyatakan bahwa putusan *uitvoerbaar bij voorraad* atau disingkat *UbV* adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta merta yang berarti putusan yang dijatuhkan dapat langsung dilaksanakan eksekusinya serta merta, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam praktik, penerapan putusan *UbV* telah mendatangkan banyak kesulitan. Undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan *UbV* meskipun dengan syarat yang terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan *UbV* selalu berhadapan dengan ketidakpastian karena kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding dan kasasi. Jika putusan *UbV* itu telah dilaksanakan, misalnya dengan jalan menjual lelang harta tergugat atau membongkar bangunan objek sengketa, lalu putusan itu pada tingkat banding atau kasasi dibatalkan yang dibarengi dengan penolakan gugatan penggugat, berarti para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula, siapa yang bertanggung jawab atas rehabilitasi penjualan atau pembongkaran itu? dan bagaimana cara pemulihan dan pembongkaran itu kepada keadaan semula? Sehingga dari hal tersebut dapat dilihat betapa besar risiko yang harus dihadapi pengadilan atas pengabulan putusan *UbV*. Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 tentang *Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad)* dan *Provisionil*, ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil*, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan *UbV* harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan



barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Menimbang, berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum penggugat tentang pelaksanaan putusan UbV selayaknya untuk ditolak, oleh karena itu terhadap **petitum KETIGABELAS patutlah untuk ditolak;**

PETITUM KEEMPATBELAS

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum yang menuntut agar Tergugat dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) telah dikabulkan, sedangkan perkara ini diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek), yang pada awal pertimbangan telah dianggap dan dinyatakan melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingannya serta membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat dalam posisi sebagai pihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam diktum Putusan ini, karenanya beralasan bagi Majelis untuk menyatakan **Petitum KEEMPATBELAS gugatan Penggugat dikabulkan;**

PETITUM PERTAMA

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas, karena telah dikabulkan sebagian Petitum Gugatan Penggugat, maka beralasan bagi Majelis untuk menyatakan bahwa **Petitum PERTAMA Gugatan Penggugat haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, karena sejak awal pemeriksaan perkara ini Tergugat tidak pernah hadir karena tidak diketahui dimana keberadaannya, sedangkan perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek), namun secara hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 153 RBg, Tergugat masih memiliki hak untuk membela diri dikemudian hari melalui upaya hukum berupa Perlawanan (Verzet), apabila tidak menerima dan merasa dirugikan hak-haknya atas perkara yang diputus tanpa hadirnya Tergugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan ketentuan pada Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap kepersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan;
2. Menjatuhkan Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
5. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran jumlah Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) tanggal 15 Pebruari 2002 antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum sebagai bukti pembayaran;
6. Menyatakan bukti pembayaran Penggugat yaitu angsuran setiap bulannya Rp. 52.840.- ditambah adm Rp.3.000.- jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp. 55.840.- (lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah) yang telah diterima pembayaran oleh TURUT TERGUGAT adalah sah sebagai bukti pembayaran;
7. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, luas 140 M² (seratus empat puluh meter) persegi dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan komplek;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan komplek;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gusti Iwansyah;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Iqbal;adalah sah menurut hukum;
8. Menyatakan persil bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 673/Karang Taruna, beserta bangunan diatasnya yang terletak di Komp. Purnama Indah Blk C 02, Jl. Karang Jawa, Desa/Kel Karang Taruna, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan, atas nama Tergugat (Suryani) menurut hukum adalah milik Penggugat;

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 28 dari 30

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

9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum (balik nama) atas tanah SHM Nomor 673/Karang Taruna, ke atas nama Purwitono (Penggugat);
11. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak milik Nomor 673/Karang Taruna tersebut ke atas nama Purwitono (Penggugat);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah **Rp.2.550.000,00** (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada hari Senin, tanggal 23 September 2019, oleh kami **Harries Konstituanto, S.H., M.Kn.**, sebagai Hakim Ketua, **Riana Kusumawati, S.H., M.H.**, dan **Ameilia Sukmasari, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **24 September 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Aryo Susanto, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pelaihari dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Riana Kusumawati, S.H.,M.H.

Harries Konstituanto, S.H.,M.Kn.

Ameilia Sukmasari, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Aryo Susanto, S.H.

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 29 dari 30

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

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
Biaya ATK	: Rp.	50.000,00
Biaya Panggilan	: Rp.	1.914.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	500.000,00
PNBP	: Rp.	40.000,00
Meterai Putusan	: Rp.	6.000,00
Redaksi Putusan	: Rp.	<u>10.000,00 (+)</u>
Jumlah	: Rp.	2.550.000,00

(dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Putusan Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pli Halaman 30 dari 30
