



**PUTUSAN**

**Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Asnadi,** lahir di Bojonegoro, tanggal 28 Juli 1982, bertempat tinggal di Jl. Imam Bonjol RT.011 RW.004, Desa Kebun Raya, Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, beragama Islam, bekerja sebagai Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Riduan,** dahulu bertempat tinggal di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan namun sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

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

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Tumisah, S.ST., M.M. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Muhammad Helmy Fauzie, S.Si.T. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan;
3. Alkaf, S.Si.T., S.H., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
4. Alfisyahrin Firdaus, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
5. Muhammad R. Sya'bana, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Muhammad Indra Pratama Saputra, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang;

7. Khairun Nisa, S.H. selaku Analisis Hukum Pertanahan;

8. Muhammad Rizky Aldianoor, S.H. selaku PPNPN/Asisten Pengadministrasian Umum;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 28 September 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatan tanggal 19 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 22 September dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sejak tahun 1983 Tergugat memiliki sebidang tanah dengan luas 7.500 M<sup>2</sup>n (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara: Abd. Mukti - M Tabu
- Batas timur: Tanah Negara
- Batas selatan: Khamin
- Batas barat: Jalan

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 ("**Objek Perkara**");

2. Bahwa kepemilikan Tergugat Objek Perkara tersebut adalah karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi sebagaimana disebutkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan No.SK 09/PHT-HP/Trans, Tanggal 23-9-1983;

3. Bahwa kemudian pada tahun 2010 Penggugat membeli Objek Perkara tersebut dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) dengan disaksikan oleh WIYARSO;

*Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian tanah tersebut kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat;
5. Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Penggugat tersebut;
6. Namun sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap Kabupaten Tanah Laut namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;
7. Bahwa oleh karena Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi maupun bertemu dengan Tergugat, maka sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;
8. Bahwa oleh karena ingkar janji/wanprestasi Tergugat tersebut sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini sebagai berikut:

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat

*Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik (SHM) Nomor 859/Kebun Raya atas nama RIDUAN (Tergugat) menjadi atas nama ASNADI (Penggugat);

6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri ke persidangan sedangkan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli yang telah dilaksanakan oleh Jurusita atas nama Luthfi Shabana, S.H. pada tanggal 30 September 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan tanggal 23 September 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Kebun Raya atas nama Sugiono, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 150 – 151 Rbg/Pasal 126 – 127 HIR, terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga dilaksanakan dengan cara disiarkan melalui Lembaga Penyiaran Publik Lokal (LPPL) Radio Tuntung Pandang Pelaihari 102,3 FM pada pukul 08.30 WITA – 09.00 WITA sejak tanggal 3 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2022 dan juga melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2022 No. 0017671200965/XVI, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan,

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/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

maka sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sengketa dalam perkara ini termasuk yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi, oleh karenanya dalam perkara ini tidak dilaksanakan upaya perdamaian melalui mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bahwa sepanjang dinyatakan oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini, maka pernyataan tersebut merupakan bentuk pengakuan Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil nomor 3 sampai dengan nomor 8 yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya karena tidak berkaitan langsung dengan Turut Tergugat;
3. Bahwa sejak tahun 1983 Tergugat memiliki sebidang tanah dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Batas utara : Abd. Mukti - M Tabu
  - Batas timur : Tanah Negara
  - Batas selatan : Khamin
  - Batas barat : Jalan

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 ("**Objek Perkara**");

4. Bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara tersebut adalah karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan No.SK 09/PHT-HP/Trans, Tanggal 23-9-1983;

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

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 3 November 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara berupa sebidang tanah dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter

*Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli*

### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang beralamat di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas utara : Abd. Mukti - M Tabu
- Batas timur : Tanah Negara
- Batas selatan : Khamin
- Batas barat : Jalan

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 ("**Objek Perkara**");

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli, yang telah dilaksanakan oleh Jurusita atas nama Luthfi Shabana, S.H. pada tanggal 23 September 2022 dan kemudian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan tanggal 23 September 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Kebun Raya atas nama Sugiono, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg)/Pasal 390 ayat (3) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 150 – 151 Rbg/Pasal 126 – 127 HIR, terhadap Tergugat telah dilaksanakan panggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten Tanah Laut dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Pelaihari serta berpedoman pada Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, panggilan umum terhadap Tergugat juga dilaksanakan dengan cara disiarkan melalui Lembaga Penyiaran Publik Lokal (LPPL) Radio Tuntung Pandang Pelaihari 102,3 FM pada pukul 08.30 WITA – 09.00 WITA sejak tanggal 3 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2022 dan juga melalui Surat Kabar/Harian Mata Banua yang telah terbit pada hari Selasa tanggal 18 Oktober 2022 No. 0017671200965/XVI;

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

*Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/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

dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara;
- Bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan No.SK 09/PHT-HP/Trans, Tanggal 23-9-1983;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar terdapat janji dari Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P – 1 sampai dengan P – 3 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Sugiono, Saksi Kusrin dan Saksi Suwandi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P – 3 tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg jo. Pasal 1888 KUHPerduta dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meterai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Saksi Sugiono, Saksi Kusrin dan Saksi Suwandi masing-masing telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPdata, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan Objek Perkara, pada tanggal 3 November 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas Objek Perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P – 2 tentang Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Sugiono serta keterangan Saksi Sugiono, Saksi Kusrin dan Saksi Suwandi yang pada pokoknya menerangkan bahwa:

- Pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/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

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

- Bahwa sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa Kebun Raya, Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan,

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

- Bahwa Tergugat merupakan pemilik Objek Perkara;
- Bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan No.SK 09/PHT-HP/Trans, Tanggal 23-9-1983;
- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa Kebun Raya, Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, namun sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/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

Republik Indonesia, sehingga sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: *"Ia wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya"*, maka digariskan ketentuan bahwa Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum Pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, maka sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli, sedangkan jual beli tanah menurut hukum barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 yang menentukan bahwa, *"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, kemudian pada Pasal 1458 yang menentukan bahwa, *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan; pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli tanah dalam perspektif hukum adat sebagai suatu perbuatan hukum pemindahan hak harus memenuhi 3 (tiga) sifat yakni:

- Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
- Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P – 2 tentang Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Sugiono serta keterangan Saksi Sugiono, Saksi Kusrin dan Saksi Suwandi sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, kemudian dihubungkan dengan Jawaban Tergugat dan tidak adanya bantahan dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli Objek Perkara dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah), dengan demikian jual beli atas Objek Perkara telah bersifat tunai;

Menimbang, bahwa pemenuhan sifat riil atau nyata terhadap jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat juga telah terpenuhi karena setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian Objek Perkara kepada Tergugat, Tergugat juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983 tersebut kepada Penggugat dan sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa pernah ada orang yang mengajukan klaim/protes/keberatan atas Objek Perkara selama dikuasai oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa kepemilikan Tergugat terhadap Objek Perkara adalah karena Tergugat merupakan peserta program transmigrasi sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Kalimantan Selatan No.SK 09/PHT-HP/Trans, Tanggal 23-9-1983 dengan demikian Tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas Objek Perkara dengan Penggugat;

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli atas Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan bahkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jual-beli atas Objek Perkara tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diamanatkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat tersebut dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dengan kaidah hukum bahwa, *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 dengan kaidah hukum bahwa, *"bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ..."*, maka jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitum Kedua dan Petitum Ketiga Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Keempat Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka haruslah berpedoman pada Pasal 1233 Kitab Undang-

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa, “*tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*” dan kemudian Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah menentukan bentuk-bentuk perikatan yaitu, memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah menentukan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sugiono, Saksi Kusrin dan Saksi Suwandi, bahwa pada saat jual beli atas Objek Perkara, Tergugat juga berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut, dengan demikian perikatan antara Penggugat dengan Tergugat lahir karena persetujuan agar Tergugat membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat ketiga dan keempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dan oleh karena Penggugat sendiri setuju terhadap janji Tergugat tersebut sedangkan Penggugat dan Tergugat juga adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan, maka janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dengan demikian terhadap janji tersebut berlaku ketentuan *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini, Penggugat sudah tidak dapat lagi menghubungi Tergugat dan saat Penggugat mendatangi alamat tempat tinggal terakhir Tergugat yaitu di Desa

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/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

Kebun Raya, Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, diketahui bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka sampai dengan hari ini janji Tergugat untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat juga tidak dapat Tergugat laksanakan, sehingga dalam hal ini Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Petitem Keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitem Kelima dan Petitem Keenam Gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, dan oleh karena jual-beli atas Objek Perkara juga adalah sah, maka menurut hukum hak atas Objek Perkara telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat sedemikian membuat Penggugat merupakan pemilik hak atas Objek Perkara namun demikian oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka proses balik nama atas Objek Perkara dapat dilakukan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Putusan ini Penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas Objek Perkara sekaligus melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara menjadi atas nama Penggugat, karena Putusan Pengadilan sama kekuatannya dan dapat dijadikan sebagai pengganti Akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara hukum kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dijadikan landasan dalam mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa namun demikian pelaksanaan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut tidak mengesampingkan kewajiban Panitera Pengadilan Negeri Pelaihari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut mengenai isi Putusan ini bila nantinya Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli

### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan demikian Petitem Kesatu Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

Memperhatikan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Abd. Mukti - M Tabu;
- Batas Timur : Tanah Negara;
- Batas Selatan : Khamin;
- Batas Barat : Jalan;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983;

3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang beralamat di Desa Kebun Raya Kecamatan Kintap dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas Utara : Abd. Mukti - M Tabu;
- Batas Timur : Tanah Negara;
- Batas Selatan : Khamin;
- Batas Barat : Jalan;

termasuk bangunan yang berada di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN dan Surat Ukur Nomor 4344/ 1983;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

5. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 859/ Kebun Raya atas nama RIDUAN (Tergugat) menjadi atas nama ASNADI (Penggugat);

6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.360.000,00 (lima juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Kamis, tanggal 10 November 2022, oleh kami, Rinaldy Adipratama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Yuli Nugroho, S.H., dan Yustisia Larasati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli tertanggal 22 September 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aryo Susanto, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat serta Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Yuli Nugroho, S.H.

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

Yustisia Larasati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Pli



Aryo Susanto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp30.000,00
2.....	Rp50.000,00
ATK .....	:
3.....	Rp2.200.000,00
Panggilan .....	:
4.....	Rp60.000,00
PNBP .....	:
5.....	Rp3.000.000,00
Pemeriksaan Setempat .....	:
6.....	Rp10.000,00
Redaksi .....	:
7.....	Rp10.000,00
Meterai .....	:
Jumlah .....	: Rp5.360.000,00
(lima juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah)	