



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 20/Pdt.G/2011/PN.Pih

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUHAMMAD IMRON, Tempat lahir Sibolga, tanggal lahir 8 Juli 1961, Agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jln. Simpang Swarangan Rt.12 RW.04 Desa Jorong Kecamatan. Jorong Kabupaten Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

K A N A P I, Dahulu bertempat tinggal di Desa Jorong Rt.12 Rw.04 Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai... **TERGUGAT** ;

----- PENGADILAN NEGERI tersebut ;

-----Telah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal 20 Juli 2011, Nomor.20/Pdt.G/2011/PN.Pih., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 20 Juli 2011 ;-----

-----Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari tanggal, 20 Juli 2011, Nomor.20/Pdt.G/2011/PN.Plh., tentang penetapan hari sidang perkara ini;-----

-----Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ; --

----- Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat ;

----- Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan ;

-----TENTANG DUDUK

PERKARANYA----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Juli 2011, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari, tertanggal 19 Juli 2011 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2011/PN.Plh, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 16 April 1997 Penggugat telah membeli sebidang tanah perladangan yang terletak di Desa Jorong Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah Laut Propinsi Kalimantan Selatan dari Sdr. KANAPI (Tergugat) seluas 7.500 m² sesuai Sertifikat Hak Milik No.611/Desa Jorong atas nama KANAPI; -
2. Bahwa setelah terjadi jual beli sebidang tanah tersebut, dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Jorong; -----
3. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut diatas, kemudian tanah dan Sertifikat Hak Milik No.611/Desa Jorong, atas nama KANAPI

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

diserahkan kepada Penggugat sehingga dikuasai sampai saat ini ;

4. Bahwa setelah terjadi jual beli sebidang tanah tersebut, Penggugat setiap tahun membayar pajak bumi dan bangunan terhadap tanah tersebut dan terakhir telah dibayar pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2011;-----

5. Bahwa pada saat terjadi Jual Beli tanah dimaksud Tergugat bersedia untuk menghadap Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kab. Tanah Laut guna keperluan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 611/Desa Jorong, atas nama KANAPI (Tergugat) menjadi nama MUHAMMAD IMRON (Penggugat);

6. Bahwa pada saat ini Penggugat mau membuat pemindahan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 611/Desa Jorong, Ternyata Tergugat tidak berada ditempat tinggalnya semula dan Penggugat telah berusaha mencari dengan bertanya kepada Tetangganya maupun Ketua Lingkungan dan Kepala Desa tempat tinggal Tergugat namun tidak ada yang tahu keberadaannya;

7. Bahwa Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibeli dari Tergugat yang telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberitahukan kepada Penggugat;-----

8. Bahwa dengan demikian Tergugat tidak menepati janjinya yang sanggup menghadap Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kab. Tanah Laut guna keperluan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 611/Desa Jorong sehingga Tindakan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan kepada Penggugat tempat tinggalnya yang baru merupakan suatu perbuatan ingkar janji;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pelaihari cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wan prestasi) ; -----
3. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum akta jual beli tanah tanggal 16 April 1997 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kec. Jorong, antara Penggugat (MUHAMMAD IMRON) dengan Tergugat (KANAPI), terhadap tanah seluas 7.500 m2 sesuai sertifikat hak milik No.611/Desa Jorong atas nama KANAPI (Tergugat); -----
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.611/Desa Jorong seluas 7.500 m² ; --
5. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat ; -----

ATAU apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ; -----

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya untuk menghadiri persidangan perkara ini, sedang tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya sidang ditunda untuk memanggil Tergugat kembali, namun dari panggilan/relaas tertanggal 27 Juli 2011, relaas tanggal 9 Agustus 2011 dan relaas tertanggal 13 Sptember 2011 panggilan mana sebagai panggilan yang sah dan patut telah ternyata Tergugat tetap tidak hadir bukan disebabkan suatu halangan yang sah, maka Tergugat dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya atas gugatan

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

Penggugat tersebut, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ; -----

-----Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 12 Oktober 2011 Penggugat dihadiri kuasa hukumnya yang bernama Hj. SUNARTI,SH. Yang beralamat Jl. Kuburan Muslimin RT.13 RW.IV Angsau Pelaihari, berdasarkan surat kuasa tertanggal 02 September 2011, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan hukum tertanggal 8 September 2011;-----

----- Menimbang, bahwa akhirnya setelah Pengadilan berusaha memanggil Tergugat, namun tidak berhasil walaupun sudah dipanggil secara patut, selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan ataupun Penggugat/ Kuasa Hukumnya tidak melakukan suatu perubahan apapun juga atas gugatannya itu ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa : -----

1. Foto copy akta jual beli No.005/ AJB/JRG/1997 selanjutnya diberi tanda **bukti P.1** ;

2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Desa Jorong atas nama pemegang hak KANAPI, selanjutnya diberi tanda **bukti**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.2 ;-----

3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), selanjutnya diberi tanda **bukti**

P.3 ;-----

4. Foto copy Surat keterangan dari Kepala Desa Jorong selanjutnya diberi tanda **bukti**

P.4;-----

----- Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan; -----

----- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi** M. ALIANNOOR **.S** ;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat pada tahun 1997 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi harga tanah yang dibeli Penggugat tersebut sekitar Rp.5 00.000,00 (Lima ratus ribu Rupiah) ; -----
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat terletak di Desa Karang Rejo Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah Laut yang mana Tergugat memperoleh tanah tersebut dari Pemerintah karena Tergugat ikut program Transmigrasi, luasnya kurang lebih 7.500 M2, Tergugat menjual tanah tersebut untuk keperluan biaya pulang ke Jawa, dan sekitar tahun 2000 Tergugat sudah tidak lagi berada di Desa Karang Rejo; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tentang batas tanah tersebut, namun letaknya saksi mengetahui karena saksi juga memiliki tanah didekat tanah tersebut, dan saksi mengetahui yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat yang mana sekarang ditanami pohon karet; -----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat sertifikat tanah yang Penggugat beli ; -----
- Bahwa saksi sekarang tidak mengetahui keberadaan Tergugat namun dulu Tergugat tinggal di Desa Karang Rejo, sejak 2000 saksi tidak pernah lagi bertemu Tergugat ; -----
- Bahwa ahli waris Tergugat di Desa Karang Rejo sudah tidak ada ; -----
- Bahwa lahan yang dibeli Penggugat dari Tergugat merupakan lahan perladangan ; -----
- Bahwa sejak dibeli Penggugat tanah tersebut sampai sekarang dikuasai oleh Penggugat dan selama ini tidak ada yang keberatan ; -----
- Bahwa pada saat jual beli terjadi, saksi tidak ikut menyaksikannya ; -----

2. **SAKSI** **DEDDY** **ROSADY** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat pada tahun 1997, dimana tanah tersebut terletak di Desa Karang Rejo Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah Laut ; -----
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut dibeli Penggugat dengan harga sekitar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) dan itu adalah harga wajar karena pada saat itu ekonomi masyarakat Transmigrasi masih sulit untuk mencari pekerjaan jadi banyak yang pulang ke Jawa dan menjual tanahnya; -----
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat sekitar 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) ; -----
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah Kanapi dibeli oleh Penggugat karena pada saat itu saksi diminta oleh Tergugat untuk menawarkan tanah tersebut, dan ketika ada orang yang mau membeli tanah tersebut ternyata Tergugat mengatakan kalau tanahnya sudah dijual kepada Penggugat;----
- Bahwa Tergugat dulu tinggal di Desa Karang Rejo namun sekarang tidak ada lagi saksi tidak pernah ketemu Tergugat lagi ; -----
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat merupakan tanah lahan perladangan ;
- Bahwa sejak dibeli sampai sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada yang keberatan ; -----
- Bahwa lahan Tergugat tersebut sebelumnya berasal dari tanah Negara atau pemberian pemerintah karena Tergugat ikut program transmigrasi ; ---

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 24 Oktober 2011, selanjutnya Penggugat melalui kuasanya menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan memohon putusan atas perkara ini ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

TENTANG HUKUMNYA

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut serta tidak mengirimkan wakilnya dan tidak juga menyuruh orang lain untuk menjadi kuasanya untuk menghadiri persidangan dibuktikan dengan relaas panggilan tertanggal 27 Juli 2011, relaas tanggal 9 Agustus 2011 dan relaas tertanggal 13 Sptember 2011 karenanya Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membantah gugatan Penggugat dan harus dinyatakan tidak hadir ;

----- Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 149 ayat (1) Rbg. maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan tanpa hadirnya pihak Tergugat (verstek) kecuali apabila gugatan tersebut tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan ;

----- Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum /beralasan atau tidak maka lebih lanjut Majelis akan memeriksa dan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dipersidangan ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok persoalan hukum adalah :

1. Apakah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah seluas 7500 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.611 / Desa Jorong atas nama KANAPI adalah sah ? -----
2. Apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat dengan tidak meneruskan proses jual beli tanah tersebut ke hadapan PPAT? -----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4 dan keterangan saksi-saksi sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat P.1, P-2, P-3 dan P-4 telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dianggap tidak membantah dalil-dalil gugatan penggugat, maka setelah memperhatikan gugatan Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan baik bukti surat dari bukti P-1 sampai dengan P-4 dan keterangan 2 orang saksi yaitu saksi M. ALIANNOR dan saksi DEDDY ROSADI, yang dihubungkan satu sama lainnya, maka dapat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat pada tahun 1997 dengan luas tanah 7.500 Meter persegi dengan harga dengan harga Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) di Desa Jorong yang mana setelah terjadi pemekaran tahun 1990 bernama Desa Karang Rejo ;

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

- Bahwa dahulu tanah tersebut berupa tanah kosong tetapi sekarang Penggugat telah menanaminya dengan tanaman Karet ;

- Bahwa tergugat sejak tahun 2000 telah meninggalkan desanya ;

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan akan melakukan balik nama tanah yang dibelinya tersebut ;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai diatas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Petitum Gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa pada petitum pertama Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini sangat erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain , maka petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;-----

----- Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, wanprestasi seseorang terdiri dari empat macam, yaitu : --

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ; -----
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ; -----
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ; -----
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka - 1, angka - 2, angka -3 dan angka-5 serta angka-6, gugatan Penggugat dihubungkan fakta-fakta dipersidangan ternyata Penggugat maupun Tergugat pada saat melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli tersebut telah melakukan suatu perjanjian tidak tertulis untuk membuat Akta Perjanjian Jual Beli atas tanah aquo dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ketika Penggugat telah beberapa kali berusaha menemui Tergugat di alamat tempat tinggal Tergugat yang terakhir untuk meminta Tergugat melakukan penyerahan hak atas tanah dengan cara jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ternyata Tergugat sudah tidak berada di tempat sejak tahun 2000 dan tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Negara Republik Indonesia (vide bukti P.4), hal ini diperkuat dengan keterangan saksi M. ALIANOOR, dan saksi DEDDY ROSADY menyatakan Tergugat telah pulang ke Jawa setelah tanahnya dijual pada tahun 1997, sehingga sampai sekarang perjanjian penyerahan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah aquo belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian Tergugat dapat dikategorikan telah ingkar janji atau melakukan wanprestasi karena tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya sesuai perjanjian yang telah disepakati para pihak, dari uraian tersebut maka sudah sepatutnya petitum kedua Penggugatpun dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ; -----

----- Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

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

Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat dan/atau Kepala Desa, sementara tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Sistem jual beli tanah dalam hukum adat yang menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata sehingga setiap hubungan harus terlihat nyata, transaksi jual beli tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran ; -----

----- Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ; -----

----- Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat

----- Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap dilakukan peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun konsekuensinya bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama keatas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1, bukti P.2, bukti P.3, dan bukti P.4 dihubungkan dengan keterangan saksi M. ALIANOOR, dan saksi DEDDY ROSADY, telah ternyata tanah Hak Milik Nomor 611 Desa Jorong Kecamatan Jorong Kabupaten Tanah Laut atas nama pemegang hak Tergugat seluas 7.500 M² (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) (vide bukti P.2), pada tanggal 16 April 1997 telah dijual kepada Penggugat seharga Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah); -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi M. ALIANOOR, dan saksi DEDDY ROSADY, ternyata kebiasaan masyarakat Desa Karang Rejo dalam melakukan jual beli tanah dilakukan dengan serah terima uang lalu sertifikat diserahkan kepada pembeli, namun tidak didepan Notaris atau PPAT. Setelah jual beli terjadi, ada perjanjian tidak tertulis antara Penggugat dengan Tergugat yang pada pokoknya penyerahan hak atas tanah dengan cara jual beli akan dilakukan kemudian oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sejak terjadi jual beli tanah secara adat tersebut tanah beserta sertifikat dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang dan tidak ada pihak lain yang keberatan.; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum karena telah memenuhi syarat perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun hukum adat, walaupun belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian sudah selayaknya petitum ketiga Penggugat dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Penggugat Majelis berpendapat oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum, maka Penggugat sebagai pembeli telah mempunyai hak penuh atas Tanah Hak Milik Nomor 611Desa Jorong atas nama Tergugat sejak perjanjian jual beli tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, apalagi sejak perjanjian jual beli tersebut terjadi, tanah telah diserahkan dan sertifikat tanah aquo dikuasai Penggugat sampai sekarang dan selama ini tidak ada pihak yang keberatan, dengan demikian petitum keempat Penggugat juga dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas maka cukup jelas kiranya Penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya dimana gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan oleh karenanya Pengadilan dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul, sehubungan dengan diajukannya gugatan dalam perkara ini, sejumlah bunyi amar putusan ini (Pasal 145 ayat (4) Rbg jo. Pasal 192-194 Rbg) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Mengingat, ketentuan Pasal 149 Rbg serta peraturan perundang-
undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk
datang dipersidangan tidak hadir ;

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek ;

3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wan
prestasi);-----

4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh
Penggugat ;

5. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum jual beli
tanah antara Penggugat (MUHAMMAD IMRON) dengan Tergugat
(KANAPI) (Sertifikat 611 Desa Jorong, atas nama KANAPI) terhadap tanah
seluas 7.500 M² (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) sesuai Sertifikat Hak
Milik Nomor 611/Desa Jorong atas nama KANAPI ;

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas
tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 611 Desa Jorong seluas 7.5000
M² (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 311.000,00 (Tiga ratus sebelas ribu Rupiah) ;

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari pada hari Senin tanggal 2 Nopember 2011 oleh kami, YULI PURNOMOSIDI, SH sebagai Hakim Ketua, INTAN TRI KUMALASARI, SH dan YAYUK MUSYAFIAH, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 9 November 2011 oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan S U P R I Y O, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tidak dihadiri oleh Tergugat ; -----

Hakim Anggota

Hakim Ketua

INTAN TRI KUMALASARI , SH

YULI PURNOMOSIDI, SH

YAYUK MUSYAFIAH, SH

Panitera Pengganti

S U P R I Y O, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran gugatan (PNBP)	: Rp. 30.000,00
2. Panggilan	: Rp. 220.000,00
3. Materai	: Rp. 6.000,00
4. Hak Redaksi	: Rp. 5.000,00
5. ATK	: <u>Rp. 50.000,00</u>
Jumlah	Rp. 311.000,00

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)