



PUTUSAN

Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Henny Sugiharyawati, bertempat tinggal di Komplek Gagas Permai Jalan Rajawali No 55 RT 023 RW 006 Kelurahan Angsau, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Syarif Abdurrahman, dahulu bertempat tinggal di Jalan Ahmad Syairani RT 013 RW 004 Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, 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**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelaihari pada tanggal 12 Desember 2022 dengan Nomor Register 161/Pdt.G/2022/PN Pli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT sebagai penjual pada tanggal 24-02-2014, telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah terletak di Desa Sarang

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, dengan harga Rp18.000.000.00 (delapan belas juta rupiah);

2. Bahwa sebidang tanah milik TERGUGAT yang dijual kepada PENGUGAT tersebut adalah sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Sarang Halang atas nama pemilik asal : Syarif Abdurrahman, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut;

3. Bahwa pada tanggal 24-02-2014 ketika PENGUGAT menyerahkan uang sebesar Rp18.000.000.00 (delapan belas juta rupiah), untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, TERGUGAT juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/ Kel Sarang Halang aslinya kepada PENGUGAT;

4. Bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang tersebut terletak di Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter)persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan ke Trans Sum Sum RT10;
- sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Anang Alus;
- sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM 505;
- sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM 504;

5. Bahwa Ketika serah terima uang sebesar Rp18.000.000.00 (delapan belas juta rupiah) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/ Kel Sarang Halang atas nama pemilik asal Syarif Abdurrahman, TERGUGAT berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Syarif Abdurrahman, ke atas nama PENGUGAT di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari TERGUGAT ke nama PENGUGAT. Tetapi ternyata TERGUGAT tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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)



hingga sekarang. PENGGUGAT sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahanya;

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 Hukum bagi 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 5 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 yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang tersebut ke atas nama PENGGUGAT;

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



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/berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berdasarkan Kwitansi tanggal 24-02-2014 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 503/ Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman, dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter)persegi dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan ke Trans Sum Sum RT10;
 - sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Anang Alus;
 - sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM 505;
 - sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM 504;

Sebagaimana Kwitansi tanggal 24-02-2014 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/ Kel Sarang Halang;

6. Menyatakan PENGGUGAT berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 503/Sarang Halang Surat Ukur No. 30/SHG/2000 luas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter)

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi terletak di Kel Sarang Halang, Kec Pelaihari keatas nama PENGGUGAT;

7. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 503/Sarang Halang luas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter) persegi terletak di Kelurahan Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut Prop Kalimantan Selatan, tersebut ke atas nama PENGGUGAT (Henny Sugiharyawati);

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi;

9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap sendiri ke persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 Desember 2022 dan 29 Desember 2022 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotocopi, Kartu Tanda Penduduk atas nama HENNY SUGIHARYAWATI dengan Nomor Induk Kependudukan 6301035309820001 tertanggal 18 Februari 2022, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Asli dan fotocopi, kwitansi pembelian tanah dari Syarif Abdurrahman dengan Henny Sugiharyawati tertanggal 24 Februari 2014, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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)



3. Asli dan fotocopi, surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022 nomor 057624 tanggal 2 Mei 2022, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Asli dan fotocopi, Sertipikat Hak Milik nomor 503 Kelurahan Sarang Halang, atas nama pemegang hak SYARIF ABDURRAHMAN, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-4**;
5. Asli dan fotocopi, Surat Keterangan dari Kelurahan Sarang Halang Nomor 648/132/ Pemb./2022 tanggal 16 November 2022, yang selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-5**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Fahriati;

- bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat, namun Sertipikat Hak Milik belum balik nama atas nama Penggugat;
- bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta Rupiah);
- bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang kepada Penggugat;
- bahwa sejak pembelian tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang diserahkan kepada Penggugat, tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Penggugat;
- bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang yang terletak di Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter persegi) dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan Jalan ke Trans Sum sum RT 10, sebelah timur berbatasan

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



dengan tanah Anang Alus, sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 505 dan sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 504;

- bahwa Tergugat pernah berjanji dan menyanggupi untuk mengurus balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang dari nama Tergugat (Syarif Abdurrahman) menjadi nama Penggugat (Henny Sugiharyawati);
- bahwa sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang menjadi atas nama Penggugat;
- bahwa sejak Penggugat membeli tanah yaitu pada tahun 2014 sampai dengan sekarang tidak ada orang lain yang keberatan dan tidak ada orang lain yang mengakui tanah tersebut;

2. Endah Sulistyaningsih;

- bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat, namun Sertipikat Hak Milik belum balik nama atas nama Penggugat;
- bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta Rupiah);
- bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang kepada Penggugat;
- bahwa sejak pembelian tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang diserahkan kepada Penggugat, tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Penggugat;
- bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang yang terletak di Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 417 M² (empat ratus tujuh belas meter persegi) dengan ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut: sebelah utara berbatasan

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



dengan Jalan ke Trans Sum sum RT 10, sebelah timur berbatasan dengan tanah Anang Alus, sebelah selatan berbatasan dengan SHM nomor 505 dan sebelah barat berbatasan dengan SHM nomor 504;

- bahwa Tergugat pernah berjanji dan menyanggupi untuk mengurus balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang dari nama Tergugat (Syarif Abdurrahman) menjadi nama Penggugat (Henny Sugiharyawati);
- bahwa sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang menjadi atas nama Penggugat;
- bahwa sejak Penggugat membeli tanah yaitu pada tahun 2014 sampai dengan sekarang tidak ada orang lain yang keberatan dan tidak ada orang lain yang mengakui tanah tersebut;

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 19 Januari 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

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 417 m² (empat ratus tujuh belas meter persegi)

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan ke Trans Sum Sum RT10;
- sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Anang Alus;
- sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM 505;
- sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM 504;

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 503/Kelurahan Sarang Halang atas nama Tergugat (Syarif Abdurrahman) menjadi atas nama Penggugat (Henny Sugiharyawati);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri ke persidangan sedangkan 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 161/Pdt.G/2022/PN Pli yang telah dilaksanakan oleh Jurusita pada tanggal 14 Desember 2022 dan 29 Desember 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 Nomor 648/132/Pemb./2022 tertanggal 16 November 2022, 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

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

guna melaksanakan prinsip kehati-hatian, 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, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan dan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana kedua relaas panggilan tersebut dan tidak pula mengirimkan jawaban, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg/125 ayat (1) HIR *jo.* Pasal 78 Rv Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan segala hak-haknya dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan meskipun tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*) maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan perkara ini termasuk dalam sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui mediasi;

Menimbang, bahwa dalam penjatuhan Putusan yang perkaranya diperiksa tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*), terdapat pedoman yang harus dijadikan acuan dalam menjatuhkan putusannya, yaitu Pasal 149 ayat (1) RBg/125 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Apabila pada hari yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan”,

kemudian ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 – Hasil Rapat Kamar Perdata – Sub Kamar Perdata Umum bagian IV. Tentang putusan *bij verstek* yang berbunyi:

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“a. Apabila Tergugat tidak datang pada hari itu perkara akan diperiksa lagi pula tidak menyuruh orang lain menghadap 4 sebagai wakilnya meskipun ia dipanggil secara patut maka tuntutan itu diterima dengan putusan tidak hadir kecuali kalau nyata pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hukum atau tiada beralasan ...

b. ...

c. Dalam menjatuhkan putusan secara verstek tidak diperlukan pembuktian, Hakim dapat mengabulkan gugatan kecuali gugatan tidak beralasan atau melanggar hukum, hal ini cukup dilihat dari posita surat gugatan, Pasal 125 ayat 1 HIR.”

yang mana berdasarkan pedoman tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk menjatuhkan putusan secara *verstek*, Majelis Hakim harus terlebih dahulu menentukan apakah gugatan Penggugat tidak melawan hak, beralasan, atau tidak melanggar hukum, yang mana sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata Nomor 1 huruf a, hal tersebut haruslah didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Ariena Sukma Wulandari dan Salamah;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-5 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 KUHPERdata 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 2020 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti P-1 sampai dengan P-5 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa Saksi Fahriati dan Saksi Endah Sulistyaningsih masing-masing telah didengar keterangannya di persidangan di bawah

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdara, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

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 dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2 tentang Kwitansi tertanggal 24 Februari 2014, bukti surat P-3 tentang Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, bukti surat P-4 Sertipikat Hak Milik Nomor 503 atas nama Syarif Abdurrahman, bukti surat P-5 tentang Surat Keterangan Nomor 648/132/Pemb./2022 tertanggal 16 November 2022, serta keterangan Saksi Fahriati dan Saksi Endah Sulistyarningsih, dan oleh karena perkara ini diperiksa tanpa kehadiran Tergugat (*Verstek*), Majelis Hakim memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan juta Rupiah);

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang kepada Penggugat;
- bahwa sejak pembelian tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang diserahkan kepada Penggugat, tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Penggugat;
- bahwa Tergugat pernah berjanji dan menyanggupi untuk mengurus balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang dari nama Tergugat (Syarif Abdurrahman) menjadi nama Penggugat (Henny Sugiharyawati);
- bahwa sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang menjadi atas nama Penggugat;
- bahwa sejak Penggugat membeli tanah yaitu pada tahun 2014 sampai dengan sekarang tidak ada orang lain yang keberatan dan tidak ada orang lain yang mengakui tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: "*la 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 di dalam gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk petitum pertama akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-5 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 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2020 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, maka bukti P-1 sampai dengan P-5 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan putusan ini begitupun dengan Saksi Fahriati dan Saksi Endah Sulistyaningsih masing-masing telah didengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan ketentuan Pasal 175 RBg/Pasal 1911 KUHPerdara, keterangan Saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini, sehingga oleh karenanya membuat alat bukti tersebut menjadi sah dan berharga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum kedua gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ketiga 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-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;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Fahriati dan Saksi Endah Sulistyaningsih, bahwa pada saat jual beli atas objek perkara, bahwa Tergugat setuju untuk melakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat dan memberikan Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang kepada Penggugat, namun ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang masih atas nama Tergugat dan belum balik nama kepada Penggugat, 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 membeli tanah 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 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;

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dan petitum kelima 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;

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;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

- Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2 tentang Kwitansi tertanggal 24 Februari 2014, bukti surat P-3 surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, bukti surat P-4 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman, serta keterangan Saksi Fahriati dan Saksi Endah Sulistyaningsih, dan oleh karena perkara ini diperiksa tanpa kehadiran Tergugat (*Verstek*) sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 Penggugat telah membeli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman dari Tergugat dengan harga sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan 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 Nomor 503/Kel Sarang Halang kepada Penggugat atas nama Syarif Abdurrahman 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 Fahriati dan Saksi Endah Sulistyaningsih 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 pemilik sebelumnya atas objek perkara karena secara jelas nama Tergugat tercantum sebagai pemilik atas objek perkara tersebut dengan demikian tergugat juga adalah orang yang berhak untuk melakukan jual-beli atas objek perkara dengan Penggugat;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



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 2014 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 keempat dan petitum kelima gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum keenam dan petitum ketujuh 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

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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

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 serta Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan 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/*linkracht van gewijsde*;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum keenam dan petitum ketujuh gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum kedelapan gugatan penggugat akan majelis hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan alasan dan urgensi penjatuhan putusan serta-merta dalam perkara ini untuk kemudian dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2020 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum kedelapan gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum kesembilan gugatan penggugat akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam acara verstek sejatinya telah diatur dalam Pasal 192 ayat (4) RBg yang pada pokoknya mengatur bahwa biaya perkara yang diputus tanpa kehadiran Tergugat menjadi tanggungan Tergugat, namun demikian dalam perkara ini penerapan aturan tersebut menjadi tidak relevan oleh karena senyatanya Tergugat tidak pernah hadir setelah dipanggil 2 (dua) kali secara sah dan patut bahkan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga apabila biaya perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat tidak ada kemungkinan dan jaminan Tergugat untuk memenuhi amar petitum tersebut oleh karenanya sebagai pelaksanaan asas kepastian, keadilan, dan kemanfaatan maka agar jangan sampai putusan menimbulkan beban dan persoalan sendiri terutama kaitannya dengan penagihan biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa akan lebih relevan dan dapat dilaksanakan apabila biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum kesembilan gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam Petitum Pertama gugatannya, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sedangkan dari keseluruhan petitum ternyata tidak semua petitum Gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya terhadap petitum pertama gugatan penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara 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, Pasal 94 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 417 m² (empat ratus tujuh belas meter persegi) yang beralamat di Desa Sarang Halang, Kecamatan

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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)



Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara: berbatasan dengan jalan ke trans sum sum RT 10;
- sebelah timur: berbatasan dengan tanah Anang Alus;
- sebelah selatan: berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 505;
- sebelah barat: berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 504,

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman;

4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan luas 417 m² (empat ratus tujuh belas meter persegi) yang beralamat di Desa Sarang Halang, Kecamatan Pelaihari, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara: berbatasan dengan jalan ke trans sum sum RT 10;
- sebelah timur: berbatasan dengan tanah Anang Alus;
- sebelah selatan: berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 505;
- sebelah barat: berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 504,

sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman;

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

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman menjadi atas nama Henny Sugiharyawati;

7. Memberikan izin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 503/Kel Sarang Halang atas nama Syarif Abdurrahman menjadi atas nama Henny Sugiharyawati;

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.430.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu Rupiah);

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, pada hari Kamis, tanggal 2 Februari 2023, oleh kami, **Raysya, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Arifin Budiman, S.H.**, dan **Sofyan Deny Saputro, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Jumat** tanggal **3 Februari 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Aryo Susanto, S.H.**, Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat/Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arifin Budiman, S.H.

Raysya, S.H.

Sofyan Deny Saputro, S.H.

Panitera Pengganti,

Aryo Susanto, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2.....	Rp50.000,00
ATK	
3.....	Rp200.000,00
Panggilan	
4.....	Rp20.000,00
PNBP panggilan	
5.....	Rp1.100.000,00
Pemeriksaan Setempat	
6.....	Rp10.000,00
PNBP PS	
7.....	Rp10.000,00
Redaksi	
8. Meterai	Rp10.000,00

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/Pdt.G/2022/PN Pli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp1.430.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh ribu Rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 161/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)