



**P U T U S A N**

Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bjb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Dra. GEERTHRUIDA MARIA**, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Jakarta/3 Januari 1963, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Mustika Griya Angkasa Rt.02 Rw.10 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai-----PENGGUGAT;

M e l a w a n :

**HAJI MUHAMMAD BUSTANI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Jalan Sungai Lulut No.2 Rt.01 Rw.01 Banjarmasin Kalimantan Selatan dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Gugatan Penggugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 3 April 2020, dengan No. Reg. : 18/Pdt.G/2020/PN.Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 November 2000 telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam kuitansi dengan harga pembelian sejumlah Rp. 200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) dan di kuitansi tersebut telah ditandatangani oleh tergugat;
2. Bahwa terhadap jual beli tersebut, Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1134 atas nama H. MUHAMMAD BUSTANI kepada Penggugat dan selanjutnya tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
3. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa memiliki luas 500 M2, yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Suyanto, jl. Maratus
  - Sebelah selatan berbatasan dengan : Syahdan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : jalan
4. Bahwa selama tanah dikuasai oleh Penggugat tidak ada pihak-pihak lain yang menghalangi penguasaan tanah oleh Penggugat;
5. Bahwa pada saat proses jual beli, Tergugat ada berjanji secara lisan kepada Penggugat untuk membantu proses peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa tersebut dan perjanjian tersebut kemudian disepakati oleh Penggugat sehingga hal tersebut telah memenuhi unsur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
6. Bahwa selanjutnya pada saat Penggugat bermaksud hendak merubah peralihan hak serta peningkatan status kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1134 atas nama H. MUHAMMAD BUSTANI menjadi nama Penggugat Dra. GEERTHRUIDA MARIA ternyata Tergugat diketahui telah pergi dan tempat tinggalnya dan tidak memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah berusaha menelusuri keberadaan Tergugat maupun Ahli Warisnya namun hasilnya hingga sekarang Penggugat tetap tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
8. Bahwa kepergian Tergugat tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat jelas merugikan Penggugat karena proses pengurusan perubahan I balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni H. MUHAMMAD BUSTANI atau Ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan di Badan Pertanahan Nasional kota Banjarbaru sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh;
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat juga telah menyebabkan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, yang awalnya telah berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi balik nama sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 1134 Atas nama H. MUHAMMAD BUSTANI menjadi nama Penggugat Dra. GEERTHRU IDA MARIA .

10. Bahwa untuk melindungi hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dengan alat hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1134 maka sangat beralasan Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara agar berkenan membeni amar putusan sebagai berikut:

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 30 November 2000 sebagaimana yang tertuang dalam kuitansi dengan harga pembelian sejumlah Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) adalah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas 500 M2, yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Negara
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Suyanto Jl. Maratus
  - Sebelah selatan berbatasan dengan : Syahdan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : jalanAdalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1134 atas nama H. MUHAMMAD BUSTANI menjadi Dra. GEERTHRUIDA MARIA di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;
6. Menghukum Tergugat untuk membayarkan biaya perkara;



SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat untuk kepentingan Tergugat menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan / relas No. : 18/Pdt.G/2020/PN.Bjb tertanggal 17 September 2018, dan 24 Oktober 2018, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dra. GEERTHRUIDA MARIA, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda.....P-1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembelian atas tanah sesuai SHM Nomor 1143 pada tanggal 30 November 2000, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda .....P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 atas nama Haji Muhammad Bustani, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda.....P-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy P-1,P-2 dan P-3 yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi MUSLINAWATY;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui sehubungan dengan perkara ini yaitu Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru karena Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 1134;
- Bahwa Saksi melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi pembelian tanah oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa letak tanah milik Penggugat di Banjarbaru;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

## 2. Saksi SRI TATI;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui sehubungan dengan perkara ini yaitu Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru karena Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat mempunyai tanah yang ada rumahnya yang dibeli dari Para Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 1143;
- Bahwa Saksi melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pembelian tanah serta bangunan oleh Penggugat dari Para Tergugat;

Halaman 5 dari 13, Putusan No. 18/Pdt.G/2020/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah tersebut yaitu Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa letak tanah milik Penggugat di Banjarbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 10 Desember 2018, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;





Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika Penggugat telah memiliki sebidang tanah di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara, Sebelah Timur berbatasan dengan Suyanto, Jl. Maratus, Sebelah selatan berbatasan dengan Syahdan dan Sebelah Barat berbatasan dengan jalan yang diperoleh Penggugat dari Tergugat dengan cara membeli tanah dengan Kwitansi Pembelian atas tanah di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2403 yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat, namun saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli tanah yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara, Sebelah Timur berbatasan dengan Suyanto, Jl. Maratus, Sebelah selatan berbatasan dengan Syahdan dan Sebelah Barat berbatasan dengan jalan ?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adanya hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 berupa Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, bukti P-2 berupa Fotocopy Kuitansi dan P-3 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama SRI TATI dan MUSLINAWATY;



Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan penggugat Nomor 1 yaitu pada tanggal 30 November 2000 antara Tergugat dan Penggugat telah terikat suatu hubungan hukum yaitu : Berupa kesepakatan (*Meeting of minds*) terhadap jual beli 1 (satu) buah bidang tanah yang menurut Tergugat tidak sedang dibebani hak-hak lain yang dapat menghalangi hak-hak penggugat untuk menguasai/memilikinya, yaitu :

1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara, Sebelah Timur berbatasan dengan Suyanto, Jl. Maratus, Sebelah selatan berbatasan dengan Syahdan dan Sebelah Barat berbatasan dengan jalan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-2 Kwitansi Pembelian atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 ternyata bahwa Penggugat telah melakukan pembelian tanah di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dari Tergugat (H. MUHAMMAD BUSTANI) dengan harga sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) pada tanggal 30 November 2000 selanjutnya dikaitkan dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi Penggugat bernama SRI TATI dan MUSLINAWATY yang menerangkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan atau klaim dari orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1234 KUHPdata perikatan ditunjukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa meskipun para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah bersertifikat, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan PPAT, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli





saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan sura bukti hak kepemilikan atas tanah, sehinggalan secara yuridis tabah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penggugat dan Tergugat ke PPAT (vide Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat telah pergi dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sebagaimana keterangan Saksi SRI TATI dan MUSLINAWATY, sehingga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini belum selesai, karena hak atas tanah tersebut secara Yuridis belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah objek sengketa pada perkara ini maka sengketa yang timbul adalah masalah perikatan jual beli dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2 akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam kontruksi hukum seperti itu Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Petitum Penggugat Nomor Dua untuk menyatakan Tergugat wanprestasi beralaskan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitim Nomor Ketiga Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan



dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan Hak atas Tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H.,M.H. pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materiil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembelisebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akandibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembelimemperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apayang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan,atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atastanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yangditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atausuatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jualbeli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA);
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhakmenjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah warga Indonesia yang membeli tanah dengan sertifikat hak milik dimana berdasarkan bukti P – 3 adalah betul tanah atas nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan Saksi SRI TATI dan MUSLINAWATY jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah dan bangunan tersebut semenjak Penggugat membeli sampai dengan sekarang, sehingga dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil jual beli tanah;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat sebagaimana bukti P – 2 maka Tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan antara Tergugat dan Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum ketiga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan maka petitum keempat agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 500 M<sup>2</sup> di Jalan Merbabu Rt. 23 Rw. 05, Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran dan batas-batas tanah dan pada posita 3 tersebut, dapat dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 masih tercatat atas nama Tergugat maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai petitum nomor 6 (enam) bahwa Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena seluruh Petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap Petitum Gugatan Penggugat kesatu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPertanahan, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan segala konsekuensi hukumnya;
4. Menyatakan sah jual beli dan penyerahan hak atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 1134 dengan luas 500 M<sup>2</sup> dari Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 30 November 2000;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 atas nama Haji Muhammad Bustani menjadi Dra. GEERTHRUIDA MARIA di Badan Pertanahan Nasional;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.866.000.- (satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari SENIN, tanggal 15 Mei 2020, oleh ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, H. RIO LERY

Halaman 12 dari 13, Putusan No. 18/Pdt.G/2020/PN Bjb

### 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

PUTRA MAMONTO, S.H., dan WIWIEN PRATIWI SUTRISNO, S.H.,M.H.  
masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari  
Selasa tanggal 23 Juni 2020, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk  
umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota,  
dibantu oleh RESNI NOORSARI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan  
Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat;  
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

H. RIO LERY PUTRA MAMONTO, S.H. ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.

WIWIEN PRATIWI SUTRISNO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

RESNI NOORSARI, S.H.

## Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp. 30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp. 50.000,00
➤ Relas Panggilan -----	Rp. 960.000,00
➤ Pemeriksaan Setempat	Rp. 810.000,00
➤ Redaksi -----	Rp. 5.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp. 6.000,00
Jumlah	Rp. 1.866.000,00

(satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu  
rupiah)



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

Halaman 14 dari 13, Putusan No. 18/Pdt.G/2020/PN Bjb

**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)

Halaman 14