



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

**Nomor 45/PDT.G/2017/PN Bjb**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**GUSTI WAHDANIAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat Jalan Mesjid II/9 RT.019 RW.002 Kelurahan Surgi Mufti Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Insidentil bernama **GUSTI HASAN**, beralamat di Jalan Mesjid II/9 RT.019 RW.001 Kelurahan Sungai Mufti Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 6 Juli 2017 dengan Nomor Reg: 5/PEN.SKI/VI/2017/PN Bjb selanjutnya disebut.....**PENGUGAT** ;

LAWAN

**HAJI USMAN bin ABDUL RASUL**, Kewarganegaraan Indonesia, dahulu beralamat di Komplek Wengga I Blok A No.16 RT.006 RW.002 Kel Syamsudin Noor Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, (yang sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui lagi), selanjutnya disebut..... **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini ;

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat Gugatan tertanggal 3 Juli 2017 terhadap Tergugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru di bawah Register Perkara Nomor 45/PDT.G/2017/PN Bjb telah mengemukakan dalil Gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Mempunyai sebidang tanah yang terletak Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 3005 atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) yang kemudian oleh Tergugat Jual pada Penggugat seharga RP.10.000.000,- ( SEPULUH JUTA RUPIAH ) pada tanggal 5 April 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut  
Sebelah Selatan: Tanah Usman  
Sebelah Timur : Tanah Sudarmaji

Halaman 1 dari 13 halaman, Penetapan Nomor 45/Pdt.C/2017/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebeah Utara : Jalan

Sebelah barat : Jalan

Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat ;

2. Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak Penggugat ketahui lagi ;
3. Bahwa untuk proses balik nama sertifikat maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara de facto tanah sebagaimana tersebut dalam point 1 diatas dikuasai Penggugat namun secara de jure tanah tersebut adalah masih atas nama Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut ;
4. Bahwa untuk kepentingan melindungi Hak-Hak Penggugat dalam rangka peralihan **Sertifikat Hakm Milik Nomor 3005** atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) dirubah menjadi GUSTI WAHDANIAH oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan ijin kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas ;
5. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat ;

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan di atas Penggugat mohon agar Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus gugatan ini memberikan Putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 3005 atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 **Sertifikat Hak Milik Nomor 3005** atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat), sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
  6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mencatatkan peralihan **Sertifikat Hak Milik Nomor 3005** yang sebelumnya atas nama HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) diubah menjadi GUSTI WARDANIAH (Penggugat) dihadapan PPAT dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru ;
  7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
- Atau

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasa Insidentil bernama **GUSTI HASAN**, beralamat di Jalan Mesjid II/9 RT.019 RW.001 Kelurahan Sungai Mufti Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 6 Juli 2017 dengan Nomor Reg: 5/PEN.SKI/II/2017/PN Bjb sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan baik ia sendiri dan tidak pula mengirimkan kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga ) kali berturut-turut berdasarkan Relaas Panggilan sidang melalui panggilan Umum ;

Menimbang, bahwa karena ketidak hadiran Tergugat di persidangan ternyata tidak disebabkan atas suatu halangan yang sah, maka perdamaian tidak dapat dilaksanakan dan pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, yang selanjutnya dibacakan Surat Gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan bahwa tetap pada isi surat gugatannya ;

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

1. Fotocopy Surat Kartu Tanda Penduduk , NIK : 6371041008480003 tanggal 11 Oktober 2012, atas nama GUSTI HASAN, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Kartu Keluarga No.6371040101080087 , tanggal 15 Februari 2016 ,atas nama Kepala Keluarga GUSTI HASAN , diberi tanda P-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Kwitansi Jual Beli, tanggal 5 April 2007, atas nama GUSTI WAHDANIAH, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy **Sertifikat Hak Milik Nomor 07205** tanggal 1 Juni 1994, atas nama HAJI USMAN bin ABDUL RASUL, diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK:6371045311860005 tanggal 11 Oktober 2012 , atas nama GUSTI WADHANIAH , diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Akta Kelahiran No.147/UM/1987, tanggal 22 Januari 1987 , atas nama GUSTI WAHDAHIAH diberi tanda .....P-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan , maka dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat untuk membuktikan dalil-dali gugatannya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama masing-masing di persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

## 1.Saksi Hj.KURNIA HELENA MASRANI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saat Penggugat membeli tanah saksi mengetahuinya ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada membeli tanah dari H.USMAN;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama H. USMAN;
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tanah kosong hanya ditanami buah-buahan seperti pisang, mangga, sedangkan untuk bangunannya tidak ada ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat keseluruhannya 229 M2;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tahun 2007 seharga Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibuatkan kwitansinya;
- Bahwa saksi membenarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 07205** yang telah diserahkan oleh H.USMAN kepada Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak mengetahui kemana Tergugat karena sudah dicari oleh Penggugat namun tidak bertemu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Penggugat membeli tanah saksi mengetahuinya karena pada saat itu juga saksi menjadi menanda tangani sebagai saksi dalam kwitansi pembelian tanah tersebut ;
- Bahwa sekarang Penggugat telah pindah ke Probolinggo Jawa Timur alasan pekerjaan ;
- Bahwa karena Penggugat ingin membalik nama sertifikat atas nama HAJI USMAN menjadi nama GUSTI WAHDANIAH ke Notaris ;
- Bahwa sampai sekarang tidak pernah ada yang komplek atas penguasaan tanah oleh Penggugat ;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat membenarkannya ;

## 2. Saksi HAIRANI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga atau pekerjaan ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat beli tanah dari HAJI USMAN ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama Tergugat H.USMAN sewaktu saksi dan teman saksi mau beli tanah disekitar tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak punya tanah disekitar tanah yang dibeli oleh Penggugat karena tidak jadi membeli pada saat itu ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru ;
- Bahwa diatas tanah tidak ada bangunan hanya ditanami pohon pisang;
- Bahwa saksi mengetahui tanah dibeli oleh Penggugat tahun 2007 seharga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dbuatkan dengan kwitansi ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat 229 M2 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya ;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat membenarkannya ;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim terhadap obyek sengketa tanah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Oktober 2017 dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 Oktober 2017 dan akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan atas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang terpisahkan ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah, Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh wakil/kuasanya untuk datang menghadap sebagai kuasanya, dan tidak datangnya Tergugat tersebut tidak pula disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka berdasarkan Pasal 149 ayat (1) Rbg, Majelis Hakim dapat memeriksa dan mengadili perkara ini secara verstek kecuali Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum (onrechmatig) atau tidak beralasan (ongegronnd) ;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan juga memikulkan beban wajib bukti kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut sesuai yang digariskan dalam Pasal 1865 KUHPdata yang menegaskan haknya maupun membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok gugatan yaitu bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 atas nama HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) yang kemudian oleh Tergugat Jual pada Penggugat seharga RP.10.000.000,- ( SEPULUH JUTA RUPIAH ) pada tanggal 5 April 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut

Sebelah Selatan: Tanah Usman

Sebelah Timur : Tanah Sudarmaji

Sebeah Utara : Jalan

Sebelah barat : Jalan

Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat dan pada saat pelaksanaan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengurus keperluan balik nama sertifikat atas tanah tersebut, namun Tergugat sudah tidak berada di tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah yang dibelinya tersebut, karena itu Tergugat telah melakukan **perbuatan ingkar janji** ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan bukti P-6 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu saksi HJ KURNIA HELENA MASRANI dan saksi HAERANI dimana alat bukti yang diajukan Penggugat dimuka persidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa surat bukti dan keterangan saksi dari Penggugat tersebut secara formal dapat diterima untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat dalam pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari hasil pembuktian yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 7205 atas nama HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat);
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat berupa tanah kosong dari Tergugat sejak tanggal 5 April 2007, dengan harga Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan sekarang ada tanaman pisang dan tanaman mangga ;
- Bahwa atas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut ada **Sertifikat Hak Miliknya Nomor 07205**, atas nama HAJI USMAN Bin ABDULRASUL ;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah dari Tergugat hanya dibuatkan bentuk pembayaran dalam kwitansi dan saksi HJ. KURNIA HELENA MASRANI mengetahui Penggugat benar membeli tanah dari HJ.USMAN karena saksi yang bertanda tangan didalam kwitansi sebagai saksi dan saksi HAERANI mengetahui Penggugat yang membelinya karena saksi HAERANI pernah ingin membeli tanah itu;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi HJ HELENA MASRANI dan saksi HAERANI tidak pernah ada komplek sejak Penggugat membeli tanah ;
- Bahwa Penggugat kemudian akan merubah nama (balik nama) kepemilikan **Sertifikat Hak Milik Nomor 7205** atas tanah tersebut dari nama HAJI USMAN Bin ABDUL RASUL ( Tergugat) menjadi nama GUSTI WARDHANIAH (Penggugat) ;
- Bahwa atas jual beli tanah tersebut, Penggugat belum membuat akta jual belinya dan sekarang Penggugat akan membuat akta jual belinya di Notaris , Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya ;

### 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 fakta-fakta hukum diatas tidak terbantah oleh Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim dari pokok masalah antara Penggugat dan Tergugat tersebut diatas telah terjadinya jual beli atas sebidang tanah ukuran 11,5x20 M luas 229 m2 terletak di Sei Ulin/Sei Besar ,Sertifikat Hak Milik Nomor 7205 An. H.USMAN Bin ABDUL RASUL pada tanggal 5 April 2007 , pembayaran tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), dan pada saat pelaksanaan jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengurus keperluan balik nama sertifikat atas tanah tersebut, namun Tergugat sudah tidak berada di tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah yang dibelinya tersebut, karena itu Tergugat telah melakukan **perbuatan ingkar janji** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok masalah tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tuntutan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam petitum gugatannya dapat dikabulkan atau tidak , sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah apakah benar terjadi jual beli antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik?

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tercantum "*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*". Selanjutnya pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata tercantum "*Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*" ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu jual beli adalah dilakukan secara "Terang dan Tunai", yaitu "Terang" karena disaksikan oleh orang lain, atau dilakukan dihadapan tokoh masyarakat/pejabat yang berwenang, dan dengan "Tunai" karena adanya pembayaran uang pembelian tanah kepada penjual yang disertai *levering*/penyerahan sertifikat hak milik tanah Tergugat kepada Penggugat beserta objek fisiknya ;

Menimbang, bahwa jual beli erat kaitannya dengan perjanjian antara Penjual dan Pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sahnya suatu perjanjian adalah :

- Sepakat mereka mengikat dirinya ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu ;
- Suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah yang terletak dahulu di Sei Ulin/Sei Besar Sertifikat Hak Milik Nomro 07205 An. HAJI USMAN Bin ABDUL RASUL pada tanggal 5 April 2007 , pembayaran tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebagaimana dalam P-3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil dan petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 4 (empat), point 5 (lima) saling berkaitan maka Majelis Hakim berpendapat jika melihat dari surat bukti P-3 berupa Pembayaran pembelian Sebidang Tanah ukuran 11,5x20 M luas 229 m2 terletak di Sei Ulin/Sei Besar Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 An. H.USMAN Bin ABDUL RASUL pada tanggal 5 April 2007 , pembayaran tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), dan pada saat pelaksanaan jual beli tanah tersebut antara Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3005 dan telah diganti Nomor 07205 An. H.USMAN Bin ABDUL RASUL kepada GUSTI WAHDANIAH ( Penggugat) sebagai Pembeli dan H.USMAN Bin ABDUL RASUL (Tergugat ) sebagai Penjual, yang mana di dalam Kwitansi Pembayaran Tergugat juga membubuhkan tanda tangannya sebagai penerima pembayaran atas sebidang tanah dan saksi HJ HELENA MASRANI mengetahui Jual Beli tersebut karena juga membubuhkan tanda tangan dalam kwitansi sebagai saksi jual beli tanah oleh Penggugat dan Tergugat, dengan Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat yang telah menjual tanah ukuran 11,5x20 M luas 229 m2 terletak di Sei Ulin/Sei Besar No Sertifikat 3005 dan telah diganti menjadi Nomor 07205 An. H.USMAN Bin ABDUL RASUL pada tanggal 5 April 2007, pembayaran tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) , oleh karenanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 3005 dan telah diganti Nomor 07205 atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) sah menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum, terhadap petitum point 4 (empat) dan point 5 (lima) dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Petitum point 2 (dua) sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Tergugat telah ingkar janji terhadap Penggugat maka sebagaimana telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat telah melakukan pembayaran dan Tergugat telah menyerahkan sertifikat hak milik yang masih belum proses balik nama maka ada kewajiban yang belum dipenuhi oleh Tergugat ,dimana ingkar janji merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka walaupun dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak dibuat secara tertulis untuk Tergugat melakukan proses balik nama akan tetapi sudah menjadi kewajiban dari Tergugat memenuhi prestasinya sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dalam proses jual beli diatas, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1234 BW , yang menentukan bentuk prestasi adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu , atau untuk tidak berbuat sesuatu, maka dengan demikian untuk petitum point 2 (dua) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan petitum Point 3 (tiga) yaitu menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini maka oleh karena semua alat bukti yang diajukan telah dimaterai dan telah dipertimbangkan dalam pembuktian perkara ini dengan demikian petitum Point 3 (tiga) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka untuk melindungi hak-hak Penggugat atas kepemilikan tanah obyek sengketa, maka Penggugat berhak untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 dari atas nama HAJI USMAN Bin ABDUL RASUL (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (GUSTI WARDHANIAH) di wilayah Kota Banjarbaru dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru ;

Menimbang, bahwa Penggugat bermaksud untuk melakukan peralihan hak/proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 dari atas nama HAJI USMAN Bin ABDUL RASUL (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (GUSTI WARDHANIAH), dan Tergugat tersebut telah berjanji akan membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 tersebut, dari HAJI USMAN Bin ABDUL RASUL (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (GUSTI WARDHANIAH), akan tetapi Tergugat tersebut tidak pernah menepati janjinya (wanprestasi) untuk membantu mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 tersebut (P-4) sehingga proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 tersebut tidak dapat terlaksana namun Tergugat sudah tidak berada di tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah yang dibelinya tersebut, selanjutnya oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka untuk melindungi hak-hak Penggugat atas kepemilikan tanah obyek sengketa, maka Penggugat berhak untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 dari atas nama Penggugat (GUSTI WARDHANIAH) dihadapan PPAT di wilayah Kota Banjarbaru dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, dengan demikian Petitum point 6 (enam) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa didalam petitum point 7 (tujuh) Penggugat menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat dimana Penggugat belum memenuhi syarat-syarat didalam putusan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun belum memperoleh kekuatan hukum sehingga berdasarkan hal tersebut maka petitum ketujuh Penggugat patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini dengan demikian gugatan point 8 (kedelapan) Penggugat patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Mengingat ketentuan Pasal 149 Rbg dan Pasal 192 Rbg, Pasal 78 Rv, Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan Verstek ;
2. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut untuk menghadap persidangan tidak hadir ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) ;

6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah yang terletak Komplek Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Rt 4 Rw 4 ( Dahulu masuk dalam wilayah hukum Kabupaten Banjar ) seluas 229 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 07205 atas nama sertifikat HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat), sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
7. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 07205 yang sebelumnya atas nama HAJI USMAN bin ABDUL RASUL (Tergugat) dirubah menjadi GUSTI WAHDANIAH (Penggugat) dihadapan PPAT dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 666.000,- (Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batulicin pada hari : RABU , tanggal 25 OKTOBER 2017 , oleh kami VIVI INDRASUSI SIREGAR,SH.MH Hakim Ketua Majelis , WILGANIA AMERILIA,SH dan RECHTIKA DIANITA,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota , putusan ini telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 8 NOVEMBER 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas dengan dibantu oleh RUDI PRAYITNO,SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, dengan dihadiri oleh Kuasa Insidentil Penggugat tanpa hadirnya Tergugat .

Hakim Anggota

Hakim Ketua

WILGANIA AMMERILIA,SH

VIVI INDRASUSI SIREGAR,SH.MH

RECHTIKA DIANITA,SH.MH

Panitera Pengganti

RUDI PRAYITNO,SH

Halaman 12 dari 13 halaman, Penetapan Nomor 45/Pdt.C/2017/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
  - Biaya Proses : Rp. 50.000,-
  - Panggilan Sidang+PNBP : Rp. 575.000, -
  - Pemeriksaan Setempat : Rp. -
  - Materai : Rp. 6.000,-
  - Redaksi : Rp. 5.000,-
- Rp. 666.000,- (Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)

#### 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)