



P U T U S A N

No. 57/Pdt.G/2014/PN.Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUNAR : Tempat tanggal Lahir : Madiun, 06 Maret 1975, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt. 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

m e l a w a n :

MASRIANI, Pekerjaan : Swasta, dahulu beralamat di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru (yang sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui lagi). Selanjutnya disebut.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Telah membaca berkas perkara;-----

Telah mempelajari bukti – bukti yang bersangkutan ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Nopember 2014, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 15 Desember 2014 di bawah register perkara nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

57/PDT.G/2014 telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Tergugat I Mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang terletak Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru seluas 140 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 02686 atas nama sertifikat MASRIANI (Tergugat) yang kemudian oleh Tergugat Jual pada Penggugat seharga RP. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus ribu rupiah) pada tanggal 23 Juni 2004, dengan batas-batas tanah sebagai berikut

Sebelah Selatan : Nasri/Inas

Sebelah Timur : H. Ninna Purnama.

Sebeah Utara : PT Berlina Jaya .

Sebelah barat : .Jais

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 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 02686 atas nama sertifikat MASRIANI (Tergugat) akan dibalik nama menjadi SUNAR (Penggugat) oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan ijin kepada Kepala Badan Pertanahan Negara Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa 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 dan bangunan yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru seluas 140 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 02686 atas nama sertifikat MASRIANI (Tergugat) ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru seluas 140 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 02686 atas nama sertifikat MASRIANI (Tergugat) , sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 02686 atas nama sertifikat MASRIANI diubah menjadi SUNAR (Penggugat);
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum ;

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir, sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Surat Panggilan / Relas No. 57/ Pdt.G/2014/PN.Bjb tertanggal 17 Desember 2014 dan Panggilan Umum untuk Tergugat tertanggal 09 Januari 2015, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:-----

- 1 Bukti P-1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Sunar (Penggugat) dengan NIK 63720206027 50001;-----
- 2 Bukti P-2 : Fotocopy Kwitansi pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru seluas 140 M2, tertanggal 01 Januari 2008 dan tertanggal 23 Juni 2009;-----
- 3 Bukti P-3 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama Pemegang Hak MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996;-----

4 Bukti P-4 : Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 640 / 104 / Pembangunan tertanggal 04 September 1995;-----

5 Bukti P-5 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2014 dan Struk Pembayaran PBB tahun 2014 atas nama Masriani (Tergugat) tertanggal 23 September 2014;-----

6 Bukti P-6 : Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Landasan Ulin Timur perihal Masriani (Tergugat) sudah tidak diketahui tempat tinggalnya ;-----

7 Bukti P-7 : Fotocopy Kutipan Akta Nikah, atas nama Sunar, yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Landasan Ulin tahun 2002;-----

8 Bukti P-8 : Fotocopy Kartu Keluarga (KK) No. 63720226090 70024 atas nama SUNAR tertanggal 29 Juli 1995;-----

Bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya di persidangan ;-----

----- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

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)



1. Saksi RACHMATULLAH, SE

- Bahwa saksi adalah Ketua RT di Lingkungan Penggugat tinggal;-----
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi telah membeli rumah milik Masriani dengan luas kurang lebih 140 m2 yang terletak Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut alas haknya sudah berupa Sertifikat hak Milik dan masih atas nama Masriani (tergugat) dan belum dibalik nama menjadi atas nama Sunar (Penggugat);-----
- Bahwa sepengetahuan saksi Masriani sekarang ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;-----

2. Saksi MARLINA HARTATI

- Bahwa saksi adalah tetangga sebelah rumah dari Penggugat;-----
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi telah membeli rumah milik Masriani dengan luas kurang lebih 140 m2 yang terletak Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut alas haknya sudah berupa Sertifikat hak Milik dan masih atas nama Masriani (tergugat) dan belum dibalik nama menjadi atas nama Sunar (Penggugat);-----
- Bahwa sepengetahuan saksi Masriani sekarang ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;-----

----- Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari KAMIS, tanggal 26 PEBRUARI 2015, terhadap rumah yang terletak dahulu di desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Banjar yang terletak Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dengan luas 140 m2 (Seratus Empat Puluh Meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persegi), dengan ukuran panjang 14 m, lebar 10 m, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama Pemegang Hak MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berukuran 10 m dan berbatasan dengan PT. Berlina Jaya
- Sebelah Selatan berukuran 10 m dan berbatasan dengan Nasri / Inas
- Sebelah Timur berukuran 14 m dan berbatasan dengan H. Ninna Purnama
- Sebelah Barat berukuran 14 m dan berbatasan dengan Jais

----- Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;-----

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

----- Menimbang, akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak ada hal - hal yang akan diajukannya lagi dan mohon putusan ;-----

TENTANG HUKUMNYA

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

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat Hadir sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah dan tidak pula menunjuk kuasanya untuk mewakili dirinya menghadiri persidangan, meskipun Tergugat tersebut telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagaimana Surat Panggilan/ Relas No. 57/ Pdt.G/2014/PN.Bjb tertanggal 17 Desember 2014 dan oleh karena tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan panggilan umum secara patut berdasarkan Surat Panggilan/ Relas No. 57/ Pdt.G/2014/PN. Bjb tertanggal 09 Januari 2015;-----

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 oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah maka dengan demikian berdasarkan Pasal 149 RBg Majelis Hakim memutuskan gugatan akan diperiksa dan diputus dengan *verstek* atau tanpa hadirnya Tergugat;-----

----- Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*verstek*), namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat tersebut apakah benar dan beralasan hukum dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan; -- -----

----- Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan agar jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum berdasarkan Kwitansi tertanggal 01 Januari 2008 dan tertanggal 23 Juni 2009 atas atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru seluas 140 M2, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 2686 atas nama Masriani (Tergugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan PT. Berlina Jaya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Nasri / Inas;
- Sebelah Timur berbatasan dengan H. Ninna Purnama;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jais;

----- Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 2 orang saksi yaitu saksi RACHMATULLAH, SE, dan saksi MARLINA HARTATI sebagaimana terurai diatas;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-8 telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan Penggugat, dihubungkan dengan surat bukti dan saksi - saksi dari pihak Penggugat Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta - fakta hukum sebagai berikut: -----

1. Bahwa Tergugat ada memiliki sebidang tanah beserta bangunan dengan luas 140 m² yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dengan alas hak (bukti P-3) berupa Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama Pemegang Hak MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996 ; -----
2. Bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana tersebut diatas pada tanggal 23 Juni 2009 telah dijual kepada Penggugat sebagaimana bukti P.2 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 01 Januari 2008 dan tertanggal 23 Juni 2009 dari SUNAR kepada MASRIANI (Tergugat) dengan total harga sebesar Rp. 37.850.000,- (Tiga Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) namun belum dilakukan proses balik nama; -----
3. Bahwa ketika serah terima uang dan surat-surat yang berkaitan dengan jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari MASRIANI (Tergugat) menjadi atas nama SUNAR (Penggugat); -----
4. Bahwa kemudian ternyata setelah penyerahan uang dan surat-surat tanah tersebut, Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahnya sehingga proses balik nama sertifikat hak milik tersebut terkendala; -----

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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 140 m² (seratus empat puluh meterpersegi) yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dengan alas hak (bukti P-3) berupa Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama Pemegang Hak MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996, sah menurut hukum sebagaimana petitum ke-4; -----

----- Menimbang, bahwa adapun jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai ;-----

----- Menimbang, bahwa sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 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 terang artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tunai artinya pembayarannya dilakukan secara kontan dan bersamaan; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, adapun jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil yaitu:-----

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA); -----

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang di sebut pemilik; -----

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;-

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara penggugat dan Tergugat diatas sah menurut hukum karena telah sesuai dengan syarat materiil. Oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 oleh karena petitum ke-4 dikabulkan maka secara tidak langsung dengan sendirinya menyatakan penggugatlah pemilik tanah yang sudah dibelinya tersebut. Dengan demikian petitum ke-5 dapat dikabulkan; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 oleh karena petitum ke-4 dan ke-5 dikabulkan yang secara tidak langsung juga menyatakan bahwa dari perjanjian jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban sebagaimana uraian diatas. Oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pembeli tidak dapat memproses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama Pemegang Hak MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996 yang diakibatkan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat sebagai penjual dan sebagai pemilik asal maka menurut Majelis Hakim beralasan hukum menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wan prestasi) dari kewajibannya dalam perjanjian jual beli tersebut. Dengan demikian petitem ke-2 dapat dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-3 menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sudah dipertimbangkan sebagaimana uraian diatas maka tidak perlu dipertimbangkan tersendiri sehingga oleh Majelis Hakim dikesampingkan;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-6 Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

----- Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli tanah beserta bangunan antara Penggugat dan Tergugat hanya menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka, sedangkan peralihan hak atas tanah secara administrasi melalui proses balik nama sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Majelis Hakim berpendapat masih ada perbuatan hukum lagi yang harus dilakukan para pihak yaitu menindaklanjuti kesepakatan jual beli tanah tersebut dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional; ----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-6 Penggugat, oleh karena jual beli tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2686 antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah dan tidak dapat dibalik namakan sertipikat tersebut dari atas nama Tergugat kepada Penggugat semata-mata karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi, maka dengan melandaskan pada asas keadilan dan asas kepastian hukum petitem ke-6 Penggugat dapat dikabulkan dengan perubahan diktum yaitu memberikan hak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Sertipikat Hak Milik Nomor 2686 dari atas nama MASRIANI (Tergugat) menjadi SUNAR (Penggugat) dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-7 menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat menurut Majelis Hakim belum ada urgensinya dan alasan kuat untuk itu, maka tuntutan Penggugat tersebut harus ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan untuk sebagian dan menolak selebihnya ; -----

----- Menimbang, bahwa karena Tergugat berada di pihak yang dikalahkan maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam diktum putusan dibawah ini;-----

----- Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini :-----

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;-----
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;-----
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wan Prestasi;-----
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 140 m² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama MASRIANI, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar tahun 1996;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14

5. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 140 m² (Seratus Empat Puluh Meter Persegi) yang terletak di Komplek Griya Ulin Permai jalan betet U No. 19 Rt 004 / 003 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru; -----
6. Memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2686, Gambar Situasi Nomor : 3275/PPT/1996, atas nama MASRIANI dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;-----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 896.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah);-----
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari **KAMIS**, tanggal **12 MARET 2015** oleh kami **SAHIDA ARIYANI, SH** sebagai Hakim Ketua, **ACHMAD SOBERI, SH, MH** dan **WILGANIA AMMERILIA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **ANDI RISA, SH** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat ;-----

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ACHMAD SOBERI, SH.MH

SAHIDA ARIYANI, SH.

WILGANIA AMMERILIA, SH.

Panitera Pengganti

ANDI RISA, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15

Perincian Biaya- biaya:

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,00
- Proses : Rp. 50.000,00
- Panggilan + PNBP : Rp. 205.000,00
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 600.000,00
- Redaksi : Rp. 5.000,00
- Materai : Rp. 6.000,00 +

Rp. 896.000,00

(Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)