



P U T U S A N
Nomor 49/Pdt.G/2016/PNBjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Restya Raihanah , Bertempat tinggal di Jalan Permata Kecubung No. 07 RT. 016 RW. 004 Kelurahan Sungai Ulin Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru , Sebagai **Penggugat** ;

Lawan

Rahmadi Tanjung , Bertempat tinggal di Jalan kampung baru RT. 002 RW. 003 Kelurahan Sungai Paring Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar , Sebagai **Tergugat** ;
Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal Mei 2016, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 11 Nopember 2016 dalam Register Nomor 49/PDT.G/2016/PNBjb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Mempunyai sebidang tanah dan Bangunan yang terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 seluas 162 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat) yang kemudian oleh Tergugat Jual pada Penggugat seharga RP. 42.500.000,- (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 24 Desember 2011 dan melanjutkan pembayaran kredit pada bank Mandiri, dengan batas-batas tanah sebagai berikut

Sebelah Selatan: Fasilitas Umum

Sebelah Timur : Jalan Markisa

Sebeah Utara : Tanah/rumah Aris

Sebelah barat : Tanah kosong

Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak

Halaman1dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada tergugat ;

2. Bahwa pembayaran kredit pada Bank mandiri tersebut telah lunas ;
3. Bahwa pada saat terjadi jual beli tersebut Tergugat berjanji ada kesepakatan untuk balik nama Sertifikat ;
4. Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak Penggugat ketahui lagi ;
5. 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 ;
6. Bahwa untuk kepentingan melindungi Hak-Hak Penggugat dalam rangka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama Tergugat (RAHMADI TANJUNG) dirubah menjadi RESTYA RAIHANAH, (Penggugat) oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan ijin kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas ;

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 Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 seluas 162 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat);

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



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 dan bangunan yang terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok F No. 10 seluas 162 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat), sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
6. Memberikan ijin kepada Pemohon untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 yang sebelumnya atas nama RAHMADI TANJUNG dirubah menjadi RESTYA RAIHANAH, (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 ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan untuk kepentingan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan/ relaas tertanggal 21 Nopember 2016 dan oleh karena tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan panggilan umum secara patut berdasarkan surat panggilan/relaas tanggal 30 Nopember 2016 dan 9 Januari 2017, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang atas pembacaan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

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

1. Bukti P-1 : FotocopyKartu Tanda Penduduk atas nama RESTYA RAIHANAH Nik. 6372056104850004 tertanggal 08 Mei 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Banjarbaru;

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama RAHMADI TANJUNG yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru;
3. Bukti P-3 : Fotocopy kwitansi Pembayaran sejumlah Rp.42.500.000,- (Empat puluh dua Juta Lima ratus ribu rupiah) tertanggal 24 Desember 2011;
4. Bukti P-4 : Foto Copy Surat Perjanjian antara Rahmadi Tanjung dan Restya Raihana ;
5. Bukti P-5 : Foto copy surat Keterangan Pelunasan Kredit pada Bank Mandiri;
6. Bukti P-6 : Kwitansi pembayaran lunas pada Bank mandiri sebesar Rp.85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) ;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu dan pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi MUCHLIS A.MD

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat
- Bahwa saksi tahu pekerjaan Tergugat sebagai Pegawai Finance pada sebuah Perusahaan namun tidak kenal;
- Bahwa pada saat jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat tersebut Saksi tidak mengetahui secara langsung yang saksi tahu bahwa pembelian rumah tersebut over kredit pada Bank Mandiri ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa tanah tersebut dibeli Penggugat;
- Bahwa saat ini Sertifikat yang asli ada di Bank Mandiri ;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat akan balik nama namun tidak bisa karena penjualnya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Markisa Banjarbaru;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanahnya dan batas-batas dari tanah tersebut;
- Bahwa pembelian tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris dan pada saat pembayaran Saksi tidak melihat;

2. Saksi NOORLIANY ;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu pekerjaan Tergugat sebagai Pegawai Finance pada sebuah Perusahaan namun tidak kenal;
- Bahwa pada saat jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat tersebut Saksi tidak mengetahui secara langsung yang saksi tahu bahwa pembelian rumah tersebut over kredit pada Bank Mandiri dan saksi mengetahui pada saat penggugat melunasi di bank mandiri ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Penggugat;
- Bahwa Saksi meneruskan kredit sejak tahun 2011;
- Bahwa saat ini Sertifikat yang asli ada di Bank Mandiri ;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat akan balik nama namun tidak bisa karena penjualnya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Markisa Banjarbaru;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanahnya dan batas-batas dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas tanah tersebut
Sebelah Selatan: Fasilitas Umum
Sebelah Timur : Jalan Markisa
Sebelah Utara : Tanah/rumah Aris
Sebelah barat : Tanah kosong
- Bahwa pembelian tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris dan pada saat pembayaran Saksi tidak melihat;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di obyek sengketa pada tanggal 18 April 2017 yang hasilnya secara lengkap sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

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

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

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, 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 tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal Mei 2016 dinyatakan sah dan mengizinkan Penggugat melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor: 2347 dengan NIB 17.11.71.06.03350, karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, serta menyatakan Tergugat cidera janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-6 dan 2 orang saksi yaitu Saksi **MUCHLIS A.MD** dan Saksi **Saksi NOORLIANY** sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-6 telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

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 mempunyai sebidang tanah dengan luas tanah 176 m2 (Seratus Tujuh Puluh Enam Meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 2347 tercatat atas nama Sertifikat RAHMADI TANJUNG, tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 Kota Banjarbaru;

2. Bahwa tanah milik Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah dijual Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam over kredit kwitansi pembelian sebesar Rp. 42.500.000,- yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan pelunasan sebesar Rp.85.000.000,- yang disetor pada Bank Mandiri ;
3. Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat;
4. Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali ditemukan, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak ketahui lagi;
5. 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas tanah 176 m2 Sertipikat Hak Milik Nomor 2347 tercatat atas nama Sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat), yang terletak di Jalan Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 Kota Banjarbaru, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap fakta hukum jika antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal telah melakukan jual beli sebidang tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2347 tercatat atas nama RAHMADI TANJUNG (Tergugat), tanah tersebut terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 Kota Banjarbaru. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah membayar harga tanah dan bangunan melalui over kredit dan Pelunasan pada Bank Mandiri Rp.85.000.000,- dan diserahkan tunai kepada Tergugat sebesar Rp.42.500.000,- tersebut;

Menimbang, bahwa adapun jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



Menimbang, bahwa sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui 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 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 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 Indonesiannya 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 disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Bahwa oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 176 m2, yang terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 adalah sah menurut hukum maka Penggugat sah sebagai pemilik atas tanah tersebut. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas kepribadian suatu perjanjian bahwa perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain, suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya (ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah seorang Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, atauterlambat memenuhi kewajibannya, atau memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum ke-4 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2347 sah menurut hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah ada perjanjian yang mengikat keduanya serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi keduanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dan P-6 berupa kwitansi Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp.42.500.000,- kepada Tergugat tanggal 24 Desember 2011 yang ditandatangani oleh RAHMADI TANJUNG dan

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-6 berupa Kwitansi pelunasan pada bank mandiri sejumlah Rp.85.000.000,- untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 176 Sertipikat Hak Milik Nomor 2347 tercatat atas RAHMADI TANJUNG dan Tergugat berjanji untuk menyelesaikan proses pembuatan akta jual beli dan balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berjalannya waktu ternyata Tergugat tidak memenuhi janjinya untuk menyelesaikan proses pembuatan akta jual beli dan balik nama atas nama Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah cidera janji (wanprestasi), oleh karenanya adalah patut dan adil petitem ke-2 gugatan Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-6 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat hanya menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka, sedangkan peralihan hak atas tanah baru terjadi ketika ada proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bahwa 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1188 dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-6 Penggugat yang meminta untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 yang sebelumnya atas Rahmadi Tanjung (Tergugat) diubah menjadi RESTYA RAIHANAH (Penggugat) melalui PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, menurut Majelis Hakim hal tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitem ke-7 gugatan Penggugat yang meminta Pengadilan menyatakan agar putusan dalam perkara ini dapat serta merta dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, oleh karena tidak memenuhi ketentuan yang termuat dalam pasal 191 RBg (180 HIR) jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000, maka petitem ke-7 gugatan Penggugat ini harus ditolak;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Bjb



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ke-3 dari gugatan Penggugat yang meminta Pengadilan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, oleh karena sudah dipertimbangkan dan terbukti bahwa alat bukti tersebut mendukung gugatan Penggugat, sehingga adalah berlebihan apabila dinyatakan dalam amar putusan, sehingga petitum ke-3 dari gugatan Penggugat ini haruslah dikesampingkan;

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 biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam diktum putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut, dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk menghadap dipersidangan, tidak ternyata pula ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan gugatan Penggugat, setelah diperiksa dan dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, ternyata telah beralasan dan berdasar hukum serta tidak melawan hak, maka Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan putusan perkara ini haruslah dijatuhkan dengan verstek;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan 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 bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru seluas 176 m2 Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama Sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat);

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Komplek Pondok Bumi Lestari Permai Jalan Markisa Blok J No. 6 Kota Banjarbaru seluas 176 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 atas nama sertifikat RAHMADI TANJUNG (Tergugat) sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
6. Memberikan hak dan kewenangan kepada Pengugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2347 yang sebelumnya atas nama RAHMADI TANJUNG diubah menjadi RESTYA RAIHANAH dihadapan PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.16.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari SELASA, tanggal 2 Mei 2017, oleh kami, AHMAD FAISAL M, SH.MH sebagai Hakim Ketua, RECHTIKA DIANITA, SH, MH dan RIO LERY PUTRA MAMONTO, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor: 49/Pdt.G/2014/PN.BJB tanggal 11 Nopember 2016 Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari KAMIS dan tanggal 4 Mei 2017 oleh Majelis Hakim yang sama dan dibantu oleh Kusyono, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RECHTIKA DIANITA, SH, MH,

AHMAD FAISAL M, SH.MH

RIO LERY PUTRA MAMONTO, SH,

Panitera Pengganti,

KUSYONO, S.H.

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2016/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Perincian Biaya:

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp.	50.000,00
- Panggilan sidang + PNBP	: Rp.	325.000,00
- Materai	: Rp.	6.000,00
- Redaksi	: Rp.	5.000,00+
		Rp. 416.000,00

(Empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

UNTUK TURUNAN RESMI
PENGADILAN NEGERI BANJARBARU
PANITERA

BURHANUDDIN,SH
NIP. 19621205 198603 1004