



PUTUSAN
Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HELDA, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Komplek Griya Jati Permai Blok FNo. 4Rt. 023/004 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

M E L A W A N :

1. JUNAEDY ABDILLAH, Pekerjaan Swasta, alamat Jalan Anggrek no.53 Rt.04 RW.03 Kelurahan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti didalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. HJ.AINUN FARIDAH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jl.A Yani No.1 Rt 30/III Loktabat Selatan Banjarbaru, yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti didalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. Drs. Hj. ROZANA, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jl. Nusantara No.13 Rt.010 Rw.05 Kelurahan Loktabat Selatan Banjarbaru. yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti didalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
4. Drs. H. RIYANTO, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jl. A. Yani No.1 Rt.30/III Loktabat Selatan Banjarbaru. yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti didalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV
5. RISNADI, Pekerjaan Swasta, alamat Jl. A.Yani No.1 Rt.30/III Loktabat Selatan Banjarbaru, yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti didalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V



PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

-----TENTANG DUDUK PERKARA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 21Desember 2016 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV pada tanggal 14 Agustus 2007 memberuikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mengurus, menghadap pejabat berwenang atau pihak lainnya, mengajukan penawaran, menetapkan harga tanah kavling kontan maupun kredit, menerima angsuran perbulan, menandatangani kwitansi pembayaran, yang menyangkut eksistensi hak pemberi kuasa atas tanahnnya yang terletak dikecamatan Banjarbaru Kota sertifikat nomor : 698 tahun 1979 luas 19.827 m2 yaitu waris dari suami / orang tua pemberi kuasa atas nama H. BAHARUDIN Bachelor of art (alm);
2. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2007 PENGUGAT telah membeli secara angsuran satu bidang tanah kavling milik TERGUGAT II, TERGUGAT III,TERGUGAT IV. Dan TERGUGAT V yang dijual melalui TERGUGAT I yang terletak diKelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas 217 m2 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Utara : Tanah Kavling dengan sertifikat nomor : 10138
Selatan : Jalan perumahan
Barat : Tanah kavling dengan sertifikat nomor 10144
Timur : Tanah Hj. Rosanah
sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian tanggal 18 Agustus 2007 (bukti P1);
3. Bahwa dalam memenuhi kewajibannya PENGUGAT telah membayarkan sejumlah uang untuk pembelian tanah secara kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3

sebesar RP.17.500.000 (Tujuhbelas juta lima ratus ribu rupiah) selama 23 (duapuluh tiga) bulan dengan rincian sebagai berikut :

Uang muka Rp. 2.500.000 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

- Angsuran 1, tanggal 06 oktober 2007 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 2, tanggal Nopember 2007 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 3, tanggal 03 Desember 2007 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 4, tanggal 02 Januari 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 5, tanggal 03 Maret 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 6, tanggal 01 April 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 7, tanggal 03 Mei 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 8, tanggal 02 Juni 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 9, tanggal 02 Juli 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 10, tanggal 01 Agustus 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 11, tanggal 01 September 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 12, tanggal 03 Oktober 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 13, tanggal 03 Nopember 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 14, tanggal 03 Desember 2008 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 15, tanggal 02 Januari 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
- Angsuran 16, tanggal 02 Februari 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 3 dari 24
Putusan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Bjb



- Angsuran 17, tanggal 05 Maret 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
 - Angsuran 18, tanggal 02 April 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
 - Angsuran 19, tanggal 02 Januari 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
 - Angsuran 20, tanggal 04 Mei 2009 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah)
 - Angsuran 21, tanggal 05 Juni 2009 sebesar Rp.4.000.000 (Empat juta rupiah)
 - Angsuran 22, tanggal 05 Juli 2009 sebesar Rp.1.000.000 (Satu juta rupiah)
- (Bukti P-2.1 sampai dengan P-2.22)
4. Bahwa setelah pembayaran angsuran tanah kavling tersebut lunas TERGUGAT II,III,IV dan V melalui TERGUGAT I telah menyerahkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) nomor : 10145 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru kepada PENGUGAT;
 5. Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah kavlingan tersebut pihak TERGUGAT I berjanji akan menyelesaikan administrasi peralihan hak atau balik nama dari TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V menjadi atas nama HELDA (PENGUGAT);
 6. Bahwa penggugat mau balik nama sertifikat nomor 10145 atas nama TERGUGAT II,III,IV dan V yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarbaru berdasarkan Surat Ukur Nomor 199/SB/2007 tanggal 12 Desember 2007 dengan ukuran 217 m2 tersebut, namun pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak dapat ditemui dan tidak ditemukan lagi dimana keberadaannya.;
 7. Bahwa PENGUGAT telah berusaha untuk mencari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau setidaknya berusaha mencari ahli warisnya (kalau yang bersangkutan meninggal dunia) untuk menyelesaikan perubahan Hak atau balik nama atas SHM nomor 10145 tersebut namun tidak berhasil;
 8. Bahwa meskipun SHM nomor 10145 tersebut secara fisik dan tanahnya telah dikuasai/diserahkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II,



TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V kepada PENGGUAT sejak dilakukan jual beli sampai sekarang akan tetapi proses perubahan Hak /balik namanya masih terkatung katung;

9. Bahwa oleh karena itu baik TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah mengingkari janji dan telah melalaikan kewajiban untuk melaksanakan proses pemindahan Hak atau Balik nama atas tanah yg dijualnya sehingga perbuatan para tergugat tersebut harus dinyatakan telah bertindak "ingkar janji " (wanperstasi) dengan segala hak hukumnya untuk itu surat perjanjian jual beli tanggal 18 Agustus 2007 atas sebidang kavling nomor C16 dengan luas 217 m2 sebagai mana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 10145 adalah Sah milik PENGGUGAT;
10. Bahwa oleh karna para TERGUGAT sampai sekarang tidak diketahui keberadaan dan domisili yang tetap, PENGGUGAT mohon pula agar PENGGUGAT diberi kewewenangan penuh untuk bertindak untuk mengajukan permohonan perunahan HAK / Balik Nama sertifikat Hak milik nomor 10145 menjadi HELDA (PENGGUGAT) kepada instansi yang berwenang dalam hal ini kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti bukti otentik, PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksakana serta merta meskipun para TERGUGAT melakukan Verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas mohon dapat kiranya ketua/majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan mohon pula putusan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum semua Pembuktian yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum, perjanjian tanggal 18 Agustus 2007 atas sebidang kavling nomor C16 dengan luas 217 m2 sebagai mana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 10145 ;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah ingkar janji dengan segala akibat hukumnya;



5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang Tanah seluas 217 m2

Dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah Kavling dengan sertifikat nomor : 10138

Selatan : Jalan perumahan

Barat : Tanah kavling dengan sertifikat nomor 10144

Timur : Tanah Hj. Rosanah

sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 10145 tanggal 09 Januari 2008 ;

6. Menyatakan memberikan kewenangan penuh kepada PENGGUGAT untuk bertindak mengajukan permohonan balik nama sertifikat hak milik (SHM) nomor 10145 tanggal 09 Januari 2008, berdasarkan hasil pengukuran nomor 199/SB/2007 tanggal 12 Desember 2007 atas nama HJ.AINUN FARIDAH,ROZANA BINTI H.BAHARUDDIN, RISNADI BIN H.BAHARUDDIN, Rianto Bin H. BAHARUDDIN (Tergugat II,Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) menjadi nama HELDA (PENGGUGAT) kepada instansi berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun para TERGUGAT melakukan Verset, banding atau kasasi;
8. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang terbit dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Apabila majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain,mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan, sedangkan para Tergugat tidak datang menghadap baik pada persidangan pertama maupun pada persidangan lanjutan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun para Tergugat telah dipanggil dengan patut sebagaimana ternyata pada Relas Panggilan Sidang Nomor:57/Pdt.G/2016/PN Bjb tertanggal 30Desember 2016 dan7Februari 2016, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya para Tergugat itu



disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak pernah datang menghadap dipersidangan, maka proses mediasi tidak bisa dilalui sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan atas dibacakannya Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula dan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri perlu mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban hukum pada umumnya, dengan uraian pertimbangan seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli antara Junaedy Abdillah dengan Helda tertanggal 18 Agustus 2007, diberi tanda P – 1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 05 Juli 2009, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 05 Juni 2009, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 04 Mei 2009, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 April 2009, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 05 Maret 2009, diberi tanda P-6;



7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02Pebruari 2009, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 Januari 2009, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02Desember 2008, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 03Nopember 2008, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 03Oktober 2008, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 01September 2008, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 01Agustus 2008, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 Juli 2008, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 Juni 2008, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 03Mei 2008, diberi tanda P-16;



17. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 01 April 2008, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 03 Maret 2008, diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 Pebruari 2008, diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 02 Januari 2008, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 03 Desember 2007, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal Nopember 2007, diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Angsuran pembelian tanah kavling no C.16 dari HELDA kepada Junaedy Abdillah tertanggal 06 Oktober 2007, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama HELDA, NIK: 6372066411810001 tertanggal 23-06-2012, diberi tanda P-24;
25. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 10145 atas nama Hj. AINUN FARIDAH, ROZANA Binti H. BAHARUDDIN, RISNADI Bin H. BAHARUDDIN, Rianto Bin H. BAHARUDDIN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru tertanggal, diberi tanda P- 25;
26. Fotocopy Surat Kuasa dari Hj. AINUN FARIDAH, Dra. Hj. ROZANA, Drs. H. RIYANTO kepada JUNAEDY ABDILLAH tertanggal 14 Agustus 2007, diberi tanda P-26;

Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –26 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P – 26 adalah copy dari



copy, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Pemohon;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. TEGUH SUGIONO, dibawah sumpah saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat dan saksi kenal dengan para Tergugat karena saksi membeli tanah dari para Tergugat;
- Bahwa saksi dan Penggugat sama-sama membeli tanah kavling di lokasi objek perkara ini yang terletak di dekat masjid Baiturahman di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi dan Penggugat bersama-sama membeli tanah tersebut pada tahun 2007 dari Tergugat I dimana saat itu Tergugat I selaku kuasa jual dari Tergugat II-Tergugat V;
- Bahwa tanah kavling di tempat tersebut yang dijual oleh Tergugat I rata-rata memiliki ukuran 10x15 meter;
- Bahwa tanah milik saksi juga berukuran 10x15 meter namun tanah milik Penggugat lebih luas dari milik saksi tersebut karena ada kelebihan tanah;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah-tanah kavling tersebut dengan alas hak berupa sertifikat hak milik yang induknya atas nama Hj. AINUN FARIDAH;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I saat itu bisa dibeli secara cash dan bisa juga dibeli secara kredit;
- Bahwa saksi membeli tanah saksi secara kredit yang dibayarkan angsurannya setiap bulan kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat juga membeli tanah kavling secara kredit karena saksi pernah melihat nama penggugat di dalam daftar nama pembeli kredit yang dibawa oleh Tergugat I setiap Tergugat I melakukan penagihan ke rumah saksi setiap bulannya;



- Bahwa tanah saksi sudah memiliki sertifikat atas nama saksi karena saksi langsung mengurus balik nama sertifikat pada saat saksi melunasi pembayaran;
- Bahwa saat melakukan proses balik nama sertifikat saksi bertemu dengan Tergugat II-Tergugat V;
- Bahwa saksi mengenali bukti P-1 yaitu surat perjanjian jual beli tanah kavling dan bukti P-2 sampai dengan bukti P-23 berupa kwitansi pembayaran angsuran tanah dimana saksi membenarkan tanda tangan dari JUNAEDY ABDILLAH, sedangkan bukti P-25 merupakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II-Tergugat V yang sudah dipecah dari sertifikat induknya, dan bukti P-26 merupakan surat kuasa jual yang juga pernah ditunjukkan Tergugat I kepada saksi dan telah dibenarkan oleh Tergugat II-Tergugat V pada waktu saksi bertemu dengan Tergugat II-Tergugat V pada saat proses balik nama sertifikat;
- Bahwa awalnya keseluruhan tanah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I memiliki sertifikat induk yang kemudian dipecah sesuai dengan jumlah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I dimana sertifikat yang dipecah tersebut masih atas nama Tergugat II-Tergugat V dan setelah pembayaran pembelian tanah dilunasi maka saksi selaku pembeli menerima sertifikat tanah yang telah dipecah tersebut sesuai dengan kavling yang dibelinya dan kemudian sertifikat tersebutlah yang saksi balik nama menjadi nama saksi;
- Bahwa semenjak Penggugat membeli tanah pada tahun 2007, Penggugat menguasai terus menerus tanah tersebut sampai dengan sekarang dimana saat itu Penggugat langsung membangun rumah yang ditinggali oleh Penggugat dan keluarganya sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi selaku tetangga Penggugat jika tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas rumah dan tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari para Tergugat;
- Bahwa pada saat membeli tanah kavling tersebut masih berupa semak belukar namun saat ini sudah menjadi kompleks perumahan;



- Bahwa sepengetahuan saksi jika Penggugat sudah melunasi semua angsuran tanah tersebut dan Penggugat sudah menerima sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti pelunasan namun sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat II-Tergugat V sedangkan para Tergugat diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saat ini saksi juga tidak mengetahui lagi keberadaan para Tergugat;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

2. ANDRIAN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat dan saksi kenal dengan para Tergugat karena saksi membeli tanah dari para Tergugat;
- Bahwa saksi dan Penggugat sama-sama membeli tanah kavling di lokasi objek perkara ini yang terletak di dekat masjid Baiturahman di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi dan Penggugat bersama-sama membeli tanah tersebut pada tahun 2007 dari Tergugat I dimana saat itu Tergugat I selaku kuasa jual dari Tergugat II-Tergugat V;
- Bahwa tanah kavling di tempat tersebut yang dijual oleh Tergugat I rata-rata memiliki ukuran 10x15 meter;
- Bahwa tanah milik saksi juga berukuran 10x15 meter namun tanah milik Penggugat lebih luas dari milik saksi tersebut karena ada kelebihan tanah;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah-tanah kavling tersebut dengan alas hak berupa sertifikat hak milik yang induknya atas nama Hj. AINUN FARIDAH;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I saat itu bisa dibeli secara cash dan bisa juga dibeli secara kredit;
- Bahwa saksi membeli tanah saksi secara kredit yang dibayarkan angsurannya setiap bulan kepada Tergugat I;



- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat juga membeli tanah kavling secara kredit karena saksi pernah melihat nama penggugat di dalam daftar nama pembeli kredit yang dibawa oleh Tergugat I setiap Tergugat I melakukan penagihan ke rumah saksi setiap bulannya;
- Bahwa tanah saksi sudah memiliki sertifikat atas nama saksi karena saksi langsung mengurus balik nama sertifikat pada saat saksi melunasi pembayaran;
- Bahwa saat melakukan proses balik nama sertifikat saksi bertemu dengan Tergugat II-Tergugat V;
- Bahwa saksi mengenali bukti P-1 yaitu surat perjanjian jual beli tanah kavling dan bukti P-2 sampai dengan bukti P-23 berupa kwitansi pembayaran angsuran tanah dimana saksi membenarkan tanda tangan dari JUNAEDY ABDILLAH, sedangkan bukti P-25 merupakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II-Tergugat V yang sudah dipecah dari sertifikat induknya, dan bukti P-26 merupakan surat kuasa jual yang juga pernah ditunjukkan Tergugat I kepada saksi dan telah dibenarkan oleh Tergugat II-Tergugat V pada waktu saksi bertemu dengan Tergugat II-Tergugat V pada saat proses balik nama sertifikat;
- Bahwa awalnya keseluruhan tanah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I memiliki sertifikat induk yang kemudian dipecah sesuai dengan jumlah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I dimana sertifikat yang dipecah tersebut masih atas nama Tergugat II-Tergugat V dan setelah pembayaran pembelian tanah dilunasi maka saksi selaku pembeli menerima sertifikat tanah yang telah dipecah tersebut sesuai dengan kavling yang dibelinya dan kemudian sertifikat tersebutlah yang saksi balik nama menjadi nama saksi;
- Bahwa semenjak Penggugat membeli tanah pada tahun 2007, Penggugat menguasai terus menerus tanah tersebut sampai dengan sekarang dimana saat itu Penggugat langsung membangun rumah yang ditinggali oleh Penggugat dan keluarganya sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi selaku tetangga Penggugat jika tidak ada orang lain yang pernah mengklaim atau mengganggu penguasaan



Penggugat atas rumah dan tanah tersebut sejak Penggugat membelinya dari para Tergugat;

- Bahwa pada saat membeli tanah kavling tersebut masih berupa semak belukar namun saat ini sudah menjadi komplek perumahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika Penggugat sudah melunasi semua angsuran tanah tersebut karena Penggugat sudah menerima sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti pelunasan namun sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat II-Tergugat V sedangkan para Tergugat diketahui lagi keberadaanya;
- Bahwa saat ini saksi juga tidak mengetahui lagi keberadaan para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika Tergugat I sudah melarikan diri karena Tergugat I melakukan penipuan kepada sekitar 5 orang pembeli tanah kavling dimana Tergugat I telah menerima uang untuk mengurus balik nama sertifikat namun tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat I malah menggadaikan sertifikat tanah yang dititipkan kepadanya;

Tanggapan Penggugat:

- Penggugat membenarkan dan tidak ada keberatan;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelas letak dan batas-batas objek sengketa dan segala sesuatu yang berada di atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim melaksanakan pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2017, sehingga menjadi jelas letak dan batas-batas objek sengketa sebagaimana telah termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa karena para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dalam proses pembuktian maka Majelis Hakim berpendapat para Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bukti-bukti bantahan;

Menimbang, bahwa kemudian Pihak Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi untuk selanjutnya pihak Penggugat mohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat



maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

-----TENTANG 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 para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi para 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 tuntutan nya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika Penggugat telah memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 217 M² berdasarkan sertifikat hak milik nomor 10145 atas nama Tergugat II-Tergugat V yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli tanah milik Tergugat II-Tergugat V tersebut melalui Tergugat I selaku kuasa jual dari Tergugat II-Tergugat V dengan cara kredit dan Penggugat telah melunasi angsuran cicilan kredit atas tanah tersebut kepada Tergugat I namun Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat II-Tergugat V oleh karena jual beli tersebut dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan saat ini para Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat;



Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat II-Tergugat V telah melakukan proses jual beli tanah melalui perantara Tergugat I yang terletak di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 217 M² berdasarkan sertifikat hak milik nomor 10145 atas nama sertifikat Tergugat II-Tergugat V;

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 adagium 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 s/d P-26 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama TEGUH SUGIONO dan ANDRIAN;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-1 ternyata bahwa Penggugat dan Tergugat I (selaku kuasa jual dari Tergugat II-Tergugat V sebagaimana bukti P-26) telah melakukan perjanjian jual beli pada tanggal 18 Agustus 2007 atas tanah No. Kavling C.16 dengan ukuran 10x15 M dan tambahan 4x15 m sehingga luasnya adalah 217 m² atas sertifikat No. 698 Tahun 1979 dengan harga Rp 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan kesepakatan pembayaran secara angsuran oleh Penggugat setiap bulannya sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan kemudian berdasarkan bukti P-2 sampai dengan P-23 berupa bukti kwitansi pembayaran angsuran tanah dari Penggugat kepada Tergugat I ternyata bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya untuk membayar angsuran tanah setiap bulannya kepada Tergugat II sampai dengan dinyatakan lunas pada tanggal 5 Juni 2009 sebagaimana bukti P-3 serta Penggugat telah pula membayar kewajibannya senilai Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk tambahan tanahnya yang berukuran 4x15 m pada bulan Juli 2009 sehingga Penggugat total telah melakukan pembayaran sebesar Rp 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dan melunasi semua pembayaran tanah



yang menjadi kewajiban Penggugat sehingga para Tergugat telah pula memberikan alas hak atas tanah tersebut berupa asli sertifikat hak milik sebagaimana bukti P-25 yang sampai saat ini berada di tangan Penggugat;

Menimbang, bahwa adanya proses jual beli tersebut telah pula dibenarkan berdasarkan keterangan saksi TEGUH SUGIONO dan saksi ANDRIAN yang menerangkan jika para saksi dan Penggugat telah sama-sama membeli tanah kavling di lokasi objek perkara ini yang terletak di dekat masjid Baiturahman di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru pada tahun 2007 dari Tergugat I yang merupakan penerima kuasa jual dari Tergugat II-Tergugat V dimana para saksi mengetahui jika Penggugat juga membeli tanah kavling secara kredit karena para saksi pernah melihat nama penggugat di dalam daftar nama pembeli kredit yang dibawa oleh Tergugat I setiap Tergugat I melakukan penagihan ke rumah para saksi setiap bulannya dan para saksi selaku tetangga Penggugat telah pula menerangkan jika sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat maka Penggugat menguasai tanah tersebut dan telah pula membangun rumah di atas tanah tersebut dan rumah tersebut sampai dengan sekarang ditempati oleh Penggugat dan keluarganya tanpa adanya gangguan atau klaim dari orang lain;

Menimbang, bahwa saksi TEGUH SUGIONO dan saksi ANDRIAN menerangkan mengenai prosedur pembelian tanah dari Tergugat I yaitu jika awalnya keseluruhan tanah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I memiliki sertifikat induk yang kemudian dipecah sesuai dengan jumlah kavling yang ditawarkan oleh Tergugat I dimana sertifikat yang dipecah tersebut masih atas nama Tergugat II-Tergugat V dan setelah pembayaran pembelian tanah dilunasi maka saksi selaku pembeli menerima sertifikat tanah yang telah dipecah tersebut sesuai dengan kavling yang dibelinya dan kemudian sertifikat tersebutlah yang para saksi balik nama menjadi nama para saksi. Keterangan para saksi tersebut berkesesuaian dengan bukti P-25 dimana dalam bukti sertifikat tersebut tercatat bahwa tanah kavling yang dimiliki oleh Tergugat II-Tergugat V merupakan hasil pemecahan dari sertifikat induk yaitu sertifikat No. 689 tahun 1979 yang mana sertifikat induk tersebut telah tercantum dan menjadi dasar sertifikat dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana bukti P-1;



Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 21 Maret 2017 maka didapat pula fakta bahwa di atas tanah a quo telah berdiri bangunan rumah tempat tinggal yang dihuni oleh Penggugat dan keluarganya dimana batas-batas tanah sebelah selatan berbatasan dengan jalan perumahan sedangkan sebelah utara, barat, dan timur berbatasan dengan tanah kavling kosong tanpa bangunan, hal mana sesuai dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatan dan sesuai dengan surat ukur No 199/SB/2007 dan peta situasi dalam bukti P-25;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 217 M² berdasarkan sertifikat hak milik nomor 10145 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat II-Tergugat V selaku penjual melalui perantara jual Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat berupa P-1 s/d P-26 telah dibubuhi meterai cukup yang telah diterima sebagai bukti di persidangan dan terhadap alat bukti berupa 2 (dua) orang keterangan saksi telah pula memenuhi ketentuan Pasal 171 RBg dan telah pula disumpah dalam memberikan keterangannya di muka persidangan serta kesemuanya telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini maka petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angkatiga maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya 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 materiilyaitu:

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

Menimbang, berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah warga negara Indonesia yang membeli tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik dimana berdasarkan bukti P – 25 adalah betul tanah dan bangunan atas nama Tergugat II-Tergugat Vselaku penjual yang memberikan



kuasa jual kepada Tergugat I dan berdasarkan keterangan para saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah dan bangunan tersebut semenjak Penggugat membeli sampai dengan sekarang dan tidak pernah timbul sengketa kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian Majelis 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 para Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat I sebagaimana bukti P – 2 s/d P-24 dan Tergugat II-Tergugat V melalui Tergugat I telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut beserta dengan sertifikat tanah kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menempati rumah dan 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 dimana Penggugat dan Tergugat I telah sepakat menandatangani surat perjanjian jual beli tanggal 18 Agustus 2007 atas tanah a quo. 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 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru seluas 217 m² sebagaimana sertifikat hak milik nomor 10145 antara Penggugat dan para Tergugat adalah sah menurut hukum sehingga petitum ketigapatut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena petitum ketiga dikabulkan maka petitum kelima agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah sebidang tanah seluas 217 M² dengan batas-batas tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 10145 yang terbit tanggal 9 Januari 2008 dapat dikabulkan;

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 10145 masih tercatat atas nama Tergugat II - Tergugat V maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama atas tanah dimaksud menjadi nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum keenam patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata perikatan ditujukan 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 KUHPerdata, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam jual beli tanah dan bangunan jika tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penggugat selaku pembeli maupun Tergugat II-Tergugat V selaku penjual;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat II-Tergugat V selaku pemilik asal tanah yang menjual tanahnya dan Tergugat I selaku perantara penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan proses balik nama sertifikat, sehingga jual beli tanah objek sengketa 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 melunasi semua angsuran pembayaran tanah, akan tetapi para Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis berpendapat terhadap Petitum Penggugat nomor dua untuk menyatakan para Tergugat wanprestasi beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum ketujuh untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet maupun Peninjauan Kembali (Uit voer baar bij voorrad), Majelis Hakim menilai oleh karena obyek sengketa telah berada dibawah penguasaan Penggugat dan tidak ditemukan alasan yang mendasar, maka terhadap petitum ketujuh tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya, sehingga terhadap petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai petitum ke-8 bahwa para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPdata, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya para Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum semua Pembuktian yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;



4. Menyatakan Sah dan berkuat hukum, perjanjian tanggal 18 Agustus 2007 atas sebidang kavling nomor C16 dengan luas 217 m2 sebagai mana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor 10145 ;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah ingkar janji dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah sebidang Tanah seluas 217 m2 dengan batas-batas tanah:
Utara : Tanah Kavling dengan sertifikat nomor : 10138
Selatan : Jalan perumahan
Barat : Tanah kavling dengan sertifikat nomor 10144
Timur : Tanah Hj. Rosanah
sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 10145 tanggal 09 Januari 2008 ;
7. Menyatakan memberikan kewewenangan penuh kepada PENGGUGAT untuk bertindak mengajukan permohonan balik nama sertifikat hak milik (SHM) nomor 10145 tanggal 09 Januari 2008, berdasarkan hasil pengukuran nomor 199/SB/2007 tanggal 12 Desember 2007 atas nama HJ.AINUN FARIDAH,ROZANA BINTI H.BAHARUDDIN, RISNADI BIN H.BAHARUDDIN, Rianto Bin H. BAHARUDDIN (Tergugat II,Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) menjadi nama HELDA (PENGGUGAT) kepada instansi berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesarRp. 776.000,- (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Kamis tanggal 30Maret 2017 oleh kami, RECHTIKA DIANITA, SH., selaku Hakim Ketua, AHMAD FAISAL M., SH., MH., dan H. RIO LERRY P. MAMONTO,SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 06April 2017diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta para Hakim Anggota tersebutdibantu oleh MULYADI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24

SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

1. AHMAD FAISAL M, SH., MH.

RECHTIKA DIANITA, SH., MH.

Ttd.

2. H. RIO LERRY P. MAMONTO, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

MULYADI, SH.

Perincian Biaya :

- | | | |
|---------------------|-------|-----------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. | 30.000,- |
| 2. Proses | : Rp. | 50.000,- |
| 3. Panggilan + PNBP | : Rp. | 685.000,- |
| 4. Materai Putusan | : Rp. | 6.000,- |
| 5. Redaksi Putusan | : Rp. | 5.000,- |

Jumlah **Rp.776.000,-**

(Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah)

UNTUK TURUNAN RESMI
PENGADILAN NEGERI BANJARBARU
PANITERA,

H. BURHANUDDIN, S.H.
NIP. 19621205 198603 1 004

Halaman 24 dari 24
Putusan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Bjb