



PUTUSAN

Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Yulia Octavia Rahmawati, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman RT 010 RW 00, Kelurahan Rangda Malingkung, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdul Hamid, S.H., M.H., dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Dr. Abdul Hamid, S.H., M.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Kartika Nomor 25 RT 038 RW 07, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan/email: ahamidsh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

I a w a n

Sugiarto Halim, bertempat tinggal terakhir di Komplek Bun Yamin Permai RT 001 RW 001 Kelurahan/Desa Kertak Hanyar I, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah hukum Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 25 Oktober 2024 dengan register Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli dan Tergugat adalah sebagai penjual atas sebidang tanah perumahan terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07 Kelurahan Sungai Ulin (dulu Kelurahan Sei. Besar/Sei. Ulin) Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru Utara (dulu Banjarbaru) Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar) Provinsi Kalimantan Selatan.

2. Bahwa bidang tanah perumahan tersebut adalah hak milik Tergugat sendiri sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 (dulu Nomor 6663) tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997;

3. Bahwa bidang tanah rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: 24,50 M berbatasan dengan tanah M. 6660 / Pak Pardi.
- Sebelah Selatan: 25 M berbatasan dengan tanah M. 6665.
- Sebelah Barat: 15 M berbatasan dengan tanah M. 6662 / Pak Sam.
- Sebelah Timur: 15 M berbatasan dengan Jalan Jeruk.

4. Bahwa bidang tanah perumahan milik Tergugat tersebut dijual kepada Penggugat pada tanggal 01 Januari 2023, dengan harga sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar tunai sebagaimana kuitansi tanggal 01 Januari 2023.

5. Bahwa pada saat pembayaran jual beli tanah perumahan tersebut, Penggugat menyerahkan secara langsung uang pembayaran sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat pun juga secara langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim kepada Penggugat disaksikan Junaedi dan Hairul Rozikin.

6. Bahwa tanah perumahan yang dijual Tergugat kepada Penggugat tersebut, adalah milik Tergugat sendiri yang diperoleh dari Insinyur Machyuzar (pemilik asal) sebagaimana Akta Jual Beli Notaris-PPAT Noor Hasanah, S.H tanggal 12 Juni 2000 Nomor 079/Banjarbaru /2000 dan sudah dibaliknama atas nama Sugiarto Halim (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997, seluas 371 M² (tiga ratus tujuh

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997;

7. Bahwa Tergugat menjual bidang tanah perumahan tersebut kepada Penggugat dengan alasan Tergugat sudah tidak bekerja lagi di PT. Indiraya Kintap (pensiun). Pada saat jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat sudah sepakat untuk membantu semua proses jual beli dan membuat akta jual beli dan surat kuasa penjual di Notaris-PPAT Kota Banjarbaru sebulan setelah pembayaran dan penyerahan uang dan sertifikat tersebut. Tetapi setelah Penggugat cari alamat di Komplek Bun Yamin Permai RT 001 RW 001 Kelurahan/Desa Kertak Hanyar I Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan tersebut, ternyata sudah pindah dan pulang ke Jawa, dan Penggugat sudah berusaha mencari informasi tentang alamat Tergugat ke tetangga yang ada di sekitar tetapi tidak ada yang tahu pindah dan bertempat tinggal dimana sekarang.

8. Bahwa karena keberadaan atau alamat Tergugat yang tidak diketahui tersebut, maka Penggugat tidak dapat melakukan proses baliknama atas sertifikat bidang tanah perumahan tersebut hingga sekarang.

9. Bahwa akibat Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya tersebut dan tidak dapat membantu proses baliknama Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bidang tanah perumahan tersebut tentu saja sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat atas bidang tanah perumahan tersebut secara hukum yang berlaku. Perbuatan Tergugat tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala konsekuensi hukumnya terhadap Penggugat;

10. Bahwa akibat hal tersebut, maka Penggugat tidak ada cara dan upaya lagi untuk mengurus dan menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut selain mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru demi memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap status kepemilikan bidang tanah perumahan yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut.

11. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan dan menetapkan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/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)



tanah perumahan tersebut, dan menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensinya atas sebidang tanah perumahan tersebut;

12. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan ijin kepada Penggugat untuk memproses baliknama bidang tanah perumahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997 kepada atas nama Yulia Octavia Rahmawati (Penggugat) pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dan/atau melalui Kantor Notaris dan PPAT Kota Banjarbaru.

Berdasarkan dalil tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusannya sebagai berikut:

PREMIER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat kepada Penggugat tersebut sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala konsekuensi hukumnya;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebagaimana kuitansi pembayaran pada tanggal 01 Januari 2023 dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara: 24,50 M berbatasan dengan tanah M. 6660 / Pak Pardi.
- Sebelah Selatan: 25 M berbatasan dengan tanah M. 6665.
- Sebelah Barat: 15 M berbatasan dengan tanah M. 6662 / Pak Sam.
- Sebelah Timur: 15 M berbatasan dengan Jalan Jeruk.

5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah perumahan terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07 Kelurahan Sungai Ulin (dulu Kelurahan Sei. Besar/Sei. Ulin) Kecamatan Banjarbaru Utara (dulu Banjarbaru) Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar) Provinsi Kalimantan Selatan, yang dibeli dengan harga sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana kuitansi tanggal 01 Januari 2023. Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: 24,50 M berbatasan dengan tanah M. 6660 / Pak Pardi.
- Sebelah Selatan: 25 M berbatasan dengan tanah M. 6665.
- Sebelah Barat: 15 M berbatasan dengan tanah M. 6662 / Pak Sam.
- Sebelah Timur: 15 M berbatasan dengan Jalan Jeruk.

6. Memberikan ijin kepada Penggugat dan/atau Notaris-PPAT Kota Banjarbaru dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan untuk memproses baliknama bidang tanah perumahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat), seluas 371 M² (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997 kepada atas nama Yulia Octavia Rahmawati (Penggugat).

7. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



SUBSIDIER:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Oktober 2024, panggilan umum melalui Pemko Banjarbaru tanggal 8 November 2024 dan tanggal 22 November 2024, dan panggilan umum melalui Radio tanggal 8 November 2024 dan tanggal 23 November 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya yang telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah diverifikasi dalam Sistem Informasi Pengadilan, berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 6372064410960003 atas nama Yulia Octavia Rahmawati, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 (dulu Nomor 6663) Tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 atas nama Sugiarto Halim, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga (KK) atas nama kepala keluarga Nor Akhyar Ramadhan, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Kuitansi tanggal 1 Januari 2023, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya keseluruhan bukti akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim sepanjang terkait dan relevan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Junaedi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat tanah namun terhambat dikarenakan nama yang tertera di sertifikat atas nama Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tanggal 1 Januari 2023 dimana tanahnya terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar), Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut oleh karena sebelumnya Tergugat meminta tolong kepada Saksi untuk menjual tanahnya dan kemudian Saksi menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat hingga kemudian terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa alas hak tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 atas nama Tergugat dengan batas utara tanah Pak Pardi, batas selatan dengan tanah M.6665, batas barat dengan tanah Pak Sam, dan batas timur dengan Jalan Jeruk;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar secara tunai dan setelah tanda tangan kuitansi, SHM langsung diserahkan Tergugat kepada Penggugat dan Tergugat berjanji akan membantu pengurusan proses balik nama sertifikat;
- Bahwa setelah jual beli tersebut, baik SHM maupun obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan tidak pernah ada masalah/sengketa ataupun ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat namun tidak berhasil menemukan dan tidak bisa menghubungi Tergugat;

2. Saksi Bambang Ismail Marsuki

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat tanah namun terhambat dikarenakan nama yang tertera di sertifikat atas nama Tergugat yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tanggal 1 Januari 2023 dimana tanahnya terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar), Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut berdasarkan cerita Penggugat oleh karena Saksi diminta tolong oleh Penggugat untuk mencari keberadaan Tergugat namun Saksi tidak berhasil menemukan keberadaannya;
- Bahwa Saksi dan Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat yang sebelumnya kami pernah mendatangi rumah Tergugat di Komplek Bunyamin Kota Banjarmasin dan menurut keterangan tetangga di samping rumah bahwa Tergugat sudah pindah rumah dan rumah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa alas hak tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 atas nama Tergugat dengan batas utara tanah Pak Pardi, batas selatan dengan tanah M.6665, batas barat dengan tanah Pak Sam, dan batas timur dengan Jalan Jeruk;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar secara tunai dan setelah tanda tangan kuitansi, SHM langsung diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa setelah jual beli tersebut, baik SHM maupun obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan tidak pernah ada masalah/sengketa ataupun ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 20 Desember 2024, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/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)



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah terkait adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dimana Tergugat dahulu menjual sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 kepada Penggugat, namun setelah pembayaran dibayar lunas oleh Penggugat dan Tergugat berjanji akan membantu melakukan proses pengurusan balik nama sertipikat dimaksud, namun kemudian Tergugat tidak menepati janjinya tersebut sehingga Penggugat hingga saat ini kesulitan dalam melakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 berupa foto kopi yang telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dan benar, dimana bukti-bukti surat tersebut seluruhnya telah bermeterai cukup, dengan demikian mengacu pada Pasal 1888 KUHPerdata maka bukti-bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 RBg, maka Penggugat haruslah membuktikan akan kebenaran gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 atas nama Tergugat yang terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar), Provinsi Kalimantan Selatan, seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1428 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

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

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang didukung dengan keterangan Saksi Junaedi dan Saksi Bambang Ismail Marsuki telah nyata bahwa terdapat kesepakatan lisan antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli untuk melakukan jual beli tanah seluas 371 meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 (*vide* bukti P-2) dengan harga yang disepakati sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana berdasarkan bukti P-5, Penggugat telah melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati tersebut secara tunai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 09166 seluas 371 meter persegi atas nama Sugiarto Halim (Tergugat) yang terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar), Provinsi Kalimantan Selatan seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, walaupun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar perbuatan Tergugat bisa dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara 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 sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan, namun dalam jual beli tanah jika tidak melibatkan PPAT maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih atas nama penjual, sedangkan sertifikat hak milik merupakan surat bukti akan penguasaan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih sebagai milik penjual;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang dikonstruksi dari bukti surat dan saksi, Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sedangkan Tergugat memiliki kewajiban untuk menyerahkan sertifikat asli yang telah selesai dilakukan balik nama. Selanjutnya berdasarkan bukti P-5, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya melunasi pembayaran harga tanah yang telah disepakati tersebut, namun demikian setelah Penggugat melaksanakan kewajibannya, Tergugat tidak kunjung melakukan proses balik nama dan menyerahkan sertifikat yang telah selesai diproses kepada Penggugat sebagaimana prestasi yang telah dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Junaedi dan Saksi Bambang Ismail Marsuki, Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama dan terhalang di kantor BPN dikarenakan proses balik nama haruslah dilakukan oleh pemilik *de jure* atau penjual dalam hal ini Tergugat. Dengan demikian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* belum selesai, karena hak atas tanah tersebut secara yuridis belum diserahkan kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah pada perkara ini maka sengketa yang timbul adalah masalah perikatan jual beli dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P-5, akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan gugatannya dan mempertahankan dalil-dalil gugatannya sementara Tergugat tidak menggunakan haknya sebagaimana telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 3, angka 4, angka 5, dan angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 untuk menyatakan sah dan berharga semua atas bukti penggugat dalam perkara ini, oleh karena bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan sebagaimana dalam putusan ini maka sudah sepatutnya petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 149 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
 2. Menyatakan perbuatan Tergugat kepada Penggugat tersebut sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala konsekuensi hukumnya;
 3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebagaimana kuitansi pembayaran tanggal 1 Januari 2023 dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Sugiarto Halim (Tergugat) seluas 371 meter persegi (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: 24,50 M berbatasan dengan tanah M. 6660 / Pak Pardi;
- Sebelah Selatan: 25 M berbatasan dengan tanah M. 6665;
- Sebelah Barat: 15 M berbatasan dengan tanah M. 6662 / Pak Sam;
- Sebelah Timur: 15 M berbatasan dengan Jalan Jeruk;

4. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah perumahan terletak di Jalan Jeruk RT 30 RW 07, Kelurahan Sungai Ulin (dulu Kelurahan Sei. Besar/Sei. Ulin), Kecamatan Banjarbaru Utara (dulu Banjarbaru), Kota Banjarbaru (dulu Kabupaten Banjar), Provinsi Kalimantan Selatan, yang dibeli dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana kuitansi tanggal 1 Januari 2023 dan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat) seluas 371 meter persegi (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: 24,50 M berbatasan dengan tanah M. 6660 / Pak Pardi;
- Sebelah Selatan: 25 M berbatasan dengan tanah M. 6665;
- Sebelah Barat: 15 M berbatasan dengan tanah M. 6662 / Pak Sam;
- Sebelah Timur: 15 M berbatasan dengan Jalan Jeruk

5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 09166 tahun 1997 atas nama Sugiarto Halim (Tergugat) seluas 371 meter persegi (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi Nomor 06361/Sungai Ulin/2022 tanggal 26 Desember 2022 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan pada tanggal 23 Desember 1997 menjadi Yulia Octavia Rahmawati (Penggugat);

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 78/Pdt.G/2024/PN Bjb



6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.533.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2024, oleh kami, **Rakhmad Dwinanto, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Artika Asmal, S.H., M.H.** dan **Rieya Aprianti, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Januari 2024, dengan dihadiri oleh **Pratama Muhammad Rizky, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Artika Asmal, S.H., M.H.

Rakhmad Dwinanto, S.H., M.H.

ttd

Rieya Aprianti, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Pratama Muhammad Rizky, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran Gugatan	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Panggilan Sidang + PNBP	Rp 586.000,00
- Pemeriksaan Setempat + PNBP	Rp 847.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Materai	Rp 10.000,00



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

Jumlah

Rp 1.533.000,00
(satu juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)

Disclaimer

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