



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 52/Pdt.G/2014/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:

**DR. ADITYA ANIN PRIMASARI.,** Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil bertempat tinggal di Jalan Komplek Dinas Kehutanan N. C.09 Rt. 026/ Rw. 005 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Kota Banjarbaru, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

### I a w a n

**Insinyur SUHADI ABDUL FATTAH.,** Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil dahulu beralamat Jalan R.O Ulin kelurahan Loktabat Banjarbaru, (sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui lagi), selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mempelajari bukti – bukti yang bersangkutan ;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 31 Oktober 2014, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru pada tanggal 02 Desember 2014 dalam Register Nomor : 52/  
Pdt.G/2014/PNBjb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di

Jalan tatawana III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan ratu Elok

Banjarbaru Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota

Banjarbaru dengan luas tanah seluas 384 M2 sertifikat Hak Milik Nomor

6845 atas nama sertifikat Insinyur Suhadi Abdullah Fattah (Tergugat) yang

kemudian oleh Tergugat Jual pada Penggugat seharga RP.46.00.000,-

(Empat puluh enam juta Rupiah) pada tanggal 23 Mei 2005, dengan batas-

batas tanah sebagai berikut

Sebelah Selatan : Tanah/Rumah kosong

Sebelah Timur : Jalan

Sebeah Utara : Jalan Tatawana III.

Sebelah barat : Tanah / Rumah Hj Marwiah.

Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak

dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan dibawah tangan

antara Penggugat kepada tergugat ;

2. Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak Penggugat ketahui lagi ;

3. Bahwa untuk proses balik nama sertifikat maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara de facto tanah sebagaimana tersebut dalam point 1 diatas dikuasai Penggugat namun secara de jure tanah tersebut adalah masih atas nama Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa untuk kepentingan melindungi Hak-Hak Penggugat dalam rangka peralihan sertifikat Hak Milik Nomor 6845 atas nama sertifikat Insinyur Suhadi Abdullah Fattah (Tergugat) dirubah menjadi DR.ADITYA ANIN PRIMASARI (Penggugat) oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan ijin kepada Kepala Badan Pertanahan Negara Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas ;

Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan tatawana III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah seluas 384 M2 sertifikat Hak Milik Nomor 6845 atas nama sertifikat Insinyur Suhadi Abdullah Fattah (Tergugat) ;

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 384 M2 dan bangunan Sertifikat Nomor 6845, sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6845 yang sebelumnya atas nama Insinyur Suhadi Abdullah Fattah menjadi atas nama Penggugat DR.ADITYA ANIN PRIMASARI, di 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 ;

Demikian Gugatan ini disampaikan, atas perhatian dan perkenannya diucapkan terima kasih.

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 No. : 52/pdt.G/2014/PN.Bjb tertanggal 10 Desember 2014 dan oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan panggilan umum secara patut berdasarkan surat panggilan/relaas No. : 52/pdt.G/2014/PN.Bjb tanggal 22 Desember 2014 serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Januari 2015, 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 : Fotocopy Kwitansi buat pembayaran pembelian sebidang tanah

berukuran 26 m x 17 m (dua puluh enam meter kali tujuh belas meter) beserta bangunan di atasnya di Jln. Tata Wana III No. : Kavling 182 (seratus delapan puluh dua) kompleks Kehutanan-Ratu Elok Banjarbaru antara ADITYA ANIN PRIMASARI dengan Ir. SUHADI A.F tertanggal 23 Mei 2005;

2. Bukti P-2 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. : 6845 dengan Surat Ukur Nomor : 204/P&PT/1998 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar tahun 1998;

3. Bukti P-3 : Fotocopy kartu Tanda pengenal NIK : 637206471183006 atas nama DR. ADITYA ANIN PRIMASARI tertanggal 25 Juli 2012;

4. Bukti P-4 : Fotocopy Kwitansi buat pembayaran kelebihan Luas tanah  $\pm 40$  m<sup>2</sup>;



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

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. A. NORMANSYAH S. HUT;**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Saksi dan juga kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah tetangga di tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan hukum;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah berukuran 26 m x 17 m (dua puluh enam meter kali tujuh belas meter) beserta bangunan di atasnya di Jln. Tata Wana III No. : Kavling 182 (seratus delapan puluh dua) kompleks Kehutanan- Ratu Elok Banjarbaru pada tanggal 23 Mei 2005;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan : Tanah/Rumah Kosong;
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Utara : Jalan Tatanawa III;
  - Sebelah Barat : Tanah/ Rumah Hj. Marwiah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah);
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat yang tinggal di tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat berjanji secara lisan dengan Penggugat akan menyelesaikan proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH untuk proses balik nama Sertipikat tersebut sesuai ketentuan hukum harus dilakukan bersama-sama dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali ditemukan, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak ketahui lagi;
- Bahwa pembelian tanah dan bangunan tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris;

## 1. Saksi Drs. AGUS SALIM;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah tetangga di tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan hukum;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah berukuran 26 m x 17 m (dua puluh enam meter kali tujuh belas meter) beserta bangunan di atasnya di Jln. Tata Wana III No. : Kavling 182 (seratus delapan puluh dua) kompleks Kehutanan- Ratu Elok Banjarbaru pada tanggal 23 Mei 2005;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan : Tanah/Rumah Kosong;
  - Sebelah Timur : Jalan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Tatanawa III;
- Sebelah Barat : Tanah/ Rumah Hj. Marwiah;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah);
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat yang tinggal di tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Tergugat berjanji secara lisan dengan Penggugat akan menyelesaikan proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH untuk proses balik nama Sertipikat tersebut sesuai ketentuan hukum harus dilakukan bersama-sama dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat berkeinginan untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 untuk proses balik nama Sertipikat tersebut sesuai ketentuan hukum harus dilakukan bersama-sama dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali ditemukan, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak ketahui lagi;
- Bahwa pembelian tanah dan bangunan tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di obyek sengketa pada tanggal 13





**Maret 2015** 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;

#### **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 dipersidangantanpa 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan agar jual beli sebidang tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat tanggal dinyatakan sah dan mengizinkan Penggugat melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. : 6845 dengan Surat Ukur Nomor : 204/P&PT/1998, karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, serta menyatakan Tergugat cidera janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-4 dan 2 orang saksi yaitu Saksi A. NORMASYAH, S.HUT dan Saksi Drs. AGUS SALIM sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-4 telah disesuaikan dengan aslinya dan 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:

- Bahwa Tergugat mempunyai tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan : Tanah/Rumah Kosong;
  - Sebelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Utara : Jalan Tatanawa III;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah/ Rumah Hj. Marwiah;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 6845 dengan Surat Ukur Nomor : 204/P&PT/1998 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH seluas 384 m<sup>2</sup> (sesuai dengan bukti surat P-2);
- Bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah dijual Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam kwitansi untuk pembayaran Sebidang tanah sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) tanggal 23 Mei 2005 antara ADITYA ANIN PRIMASARI (Penggugat) dan Ir. SUHADI A.F (Tergugat), (sesuai dengan bukti surat P-1) dan Kwitansi buat pembayaran Kelebihan Luas Tanah  $\pm$  40m<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), (sesuai dengan bukti surat P-4);
- Bahwa total pembelian tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah);
- Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat namun Tergugat sulit sekali ditemukan, yang sekarang ini keberadaan Tergugat serta alamatnya tidak ketahui lagi;
- Bahwa untuk proses balik nama sertifikat maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara de fakto 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;

- Bahwa Tergugat berjanji secara lisan dengan Penggugat akan menyelesaikan proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6845 atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat), tanah dan bangunan tersebut terletak Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap fakta hukum jika antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Mei 2005 telah melakukan jual beli sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat), tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Bahwa dalam hal ini Penggugat total telah membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat sejumlah Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah), sesuai dengan bukti surat P-1 dan bukti surat P-4;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat diatas sah menurut hukum karena telah sesuai dengan syarat materiil. 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 seluas luas tanah 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat), tanah dan bangunan tersebut terletak Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru 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, atau terlambat 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 dengan luas tanah 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat), tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru 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-1 berupa kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah berukuran 26 m x 17 m (dua puluh enam meter kali tujuh belas meter) beserta bangunan di atasnya di Jln. Tata Wana III No. : Kavling 182 (seratus delapan puluh dua) kompleks Kehutanan - Ratu Elok Banjarbaru antara ADITYA ANIN PRIMASARI (Penggugat) dengan Ir. SUHADI A.F (tergugat) tertanggal 23 Mei 2005 terletak di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru antara ADITYA ANIN PRIMASARI (Penggugat) dengan Ir. SUHADI A.F. (Tergugat) tertanggal 23 Mei 2005 sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa kwitansi buat pembayaran Kelebihan Luas Tanah  $\pm 40 \text{ m}^2$ , sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), 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 **petitum ke-2** gugatan Penggugat untuk dikabulkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai **petitum 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 6845 dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-6** Penggugat yang meminta untuk memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 6845 yang sebelumnya atas nama Insinyur **SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat)** dirubah menjadi **DR. ADITYA ANIN PRIMASARI (Penggugat)**, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak dapat secara serta merta dikabulkan. Hal ini dengan pertimbangan bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru tidak sebagai pihak dalam perkara ini sehingga tidak dapat dihukum untuk melaksanakan bunyi diktum putusan. Selain itu Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional selaku pejabat Tata Usaha Negara (TUN) untuk mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara berupa balik nama Sertifikat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun demikian oleh karena jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6845 antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah dan tidak dapat dibalik namakan Sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat kepada Penggugat semata-mata karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi, maka dengan melandaskan pada asas keadilan dan asas kepastian hukum **petitum ke-6** Penggugat dapat dikabulkan dengan **perbaikan diktum** yaitu memberikan hak dan kewenangan kepada Pengugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6845 yang sebelumnya atas nama Insinyur **SUHADI ABDULLAH FATTAH** dirubah menjadi **DR. ADITYA ANIN PRIMASARI.**, dihadapan PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum 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 **petitum ke-7** gugatan Penggugat ini harus ditolak;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan, sehingga **petitum ke-3** dari gugatan Penggugat ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas oleh karena ada diantara petitum gugatan Penggugat yang ditolak, maka dengan sendirinya **petitum ke-1** yang menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya tidak dapat dikabulkan dan hanya dikabulkan sebagian sedangkan untuk yang selebihnya dinyatakan ditolak;

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

Menimbang, bahwa karena Tergugat berada di pihak yang dikalahkan maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar 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 di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas tanah 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama Pemegang Hak Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH (Tergugat);
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Tatanawa III No. Kavling 182 Komplek Kehutanan Ratu Elok Banjarbaru Kelurahan Sungai Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas tanah 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 6845 tercatat atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Insinyur **SUHADI ABDULLAH FATTAH** (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 6845 yang sebelumnya atas **Insinyur SUHADI ABDULLAH FATTAH** dirubah menjadi **DR. ADITYA ANIN PRIMASARI.**, dihadapan PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;
7. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 911.000,- (sembilan ratus sebelas ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Jumat, tanggal 20 Maret 2015, oleh kami, **H. BUDI WINATA, SH.**, sebagai Hakim Ketua, **M. AULIA REZA UTAMA, SH.**, dan **WILGANIA AMMERILIA, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 26 Maret 2015 oleh kami, **H. BUDI WINATA, SH.**, sebagai Hakim Ketua, **ACHMAD SOBERI, SH., MH.**, dan **M. AULIA REZA UTAMA, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh **ANDI RISA, S.H.**, Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Ketua

ttd



H. BUDI WINATA., SH

Hakim – Hakim Anggota

ttd

ACHMAD SOBERI., SH., MH.,

ttd

M. AULIA REZA UTAMA., SH.

Panitera Pengganti

ttd

ANDIRISA., SH.

Perincian Biaya:

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,00
- Proses : Rp. 50.000,00
- Panggilan + PNBP : Rp. 320.000,00
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 500.000,00
- Redaksi : Rp. 5.000,00
- \_\_\_\_\_

Materai : Rp. 6.000,00 +  
Rp. 911.000,00

(Sembilan Ratus Sebelas Ribu Rupiah)

Untuk turunan resmi





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

Pengadilan Negeri Banjarbaru

Panitera,

ARLIANSYAH, SH.

NIP. 19560117 198103 1 001.