



**PUTUSAN**

Nomor 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut atas perkara para pihak antara:

**Hj. SUTINI**, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Jalan Prona I No. 01 Rt. 018/Rw. 002 Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin. Dalam hal ini member kuasa kepada Dr. Masdari Tasmin, SH.,MH, & Rekan. Advokat paa kantor Hukum DR. MASDARI TASMIN, SH.,MH berkedudukan dan berkantor di jalan Pangeran Hidayattullah (Ruko Stihsa Sultan Adam) No. 1 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**L a w a n :**

**MUHAMMAD MUSTAFA**, dahulu beralamat di Jalan Prona I Nomor 01 Rt. 018/Rw. 002 Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan kota Banjarmasin sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca semua berkas perkara;

Telah membaca dan meneliti surat-surat bukti yang diajukan Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 03 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 03 Oktober 2018 dibawah register nomor: 80/Pdt.G /2017/PN.Bjm, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 06 Juni 2008, Penggugat dan Tergugat secara lisan bersepakat melakukan jual beli sebuah bangunan rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, berukuran 8 meter x 10 meter, atau luas 80 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Gang Indrajaya III, No. 16, RT. 013, RW.02
- Sebelah timur : SU 2385/1981
- Sebelah selatan : SU 2407/1981
- Sebelah barat : SU 2383/1981

Sesuai bukti Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat), dan Kuitansi tanggal 06 Juni 2008, sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), dan Surat Keterangan Lurah Pemurus Baru Nomor : 20/Um/PB/X/2017, tanggal 02 Oktober 2017.

2. Bahwa sebagai realisasi atau pelaksanaan jual beli bangunan rumah dan tanah perbatasannya tersebut, ternyata Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia sesuai Surat Keterangan Gaib dari Ketua RT.15, tanggal 02 Oktober 2017.
3. Bahwa untuk memenuhi syarat dan prosedur Hukum Tanah Indonesia vide UUPA Pasal 19, dan PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat dan Tergugat seharusnya jual beli tersebut dilaksanakan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk menyatakan sah menurut hukum jual beli bangunan rumah dan tanah perbatasan Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat), antara Penggugat dan Tergugat tersebut.
4. Bahwa sejak jual beli bangunan rumah dan tanah perbatasan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, Tergugat telah menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) dan kunci rumah kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat menguasai fisik bangunan rumah dan tanah perbatasannya sampai sekarang.
5. Bahwa Penggugat sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2017 selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat).

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat agar mau menghadap Notaris/PPAT bersama Penggugat untuk menandatangani akta jual beli, namun Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia, maka jelas Tergugat wanprestasi (cidera janji).
7. Bahwa Penggugat berpendapat gugatan Penggugat sekarang ini memenuhi syarat Pasal 191 RBg dan oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin menjatuhkan putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat melakukan *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berupa sebuah bangunan rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, berukuran 8 meter x 10 meter, atau luas 80 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :
  - Sebelah utara : Gang Indrajaya III, No. 16, RT. 013, RW.02
  - Sebelah timur : SU 2385/1981
  - Sebelah selatan : SU 2407/1981
  - Sebelah barat : SU 2383/1981Sesuai bukti Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat), dan Surat Keterangan Lurah Pemurus Baru Nomor : 20/U/PB/X/2017, tanggal 02 Oktober 2017.
3. Menyatakan sah menurut hukum pembayaran harga jual beli sebuah bangunan rumah beserta tanah perbatasannya Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) tersebut, dari Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), vide Kuitansi tanggal 06 Juni 2008.
4. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan Tergugat kepada Penggugat berupa bangunan rumah beserta tanah perbatasannya beserta asli Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat).

Halaman 3 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi.
6. Menyatakan putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat melakukan *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoorbij voorraad*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum.

**Atau**, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang kuasanya, sedangkan Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan pada tanggal 23 Oktober 2017, tanggal 23 November 2017 dan tanggal 3 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka proses perdamaian melalui mediasi tidak dilaksanakan dan pemeriksaan dimulai dengan dibacakannya surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy, sebagai berikut :

1. Asli dan fotocopy Kuwitansi tanggal 06 Juni 2008 sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), yang selanjutnya pada asli surat tersebut diberi tanda P - 1 ;
2. Asli dan fotocopy Surat Keterangan Lurah Pemurus Baru Nomor : 20/Um/PB/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 2
3. Asli dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 371 Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat), selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 3 ;
4. Asli dan fotocopy Surat Keterangan Gaib dari Ketua Rt. 15 tanggal 02 Oktober 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 4 ;
5. Copy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda P - 5 ;
6. Asli dan fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi .tanda P - 6;

Foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya (SDA) kecuali P-5 tidak ada aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat selain menyerahkan surat-surat bukti tersebut diatas, juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, masing-masing bernama **YUSRIANSYAH**, **SITI SUPATMI NINGSIH** dan **BAHRANI**, yang didengar keterangannya dipersidangan, masing-masing telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **YUSRIANSYAH**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga saksi.
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat adalah sepupunya.
- Bahwa yang saksi ketahui dan dapat saksi terangkan bahwa saksi sebagai perantara (penghubung) terjadinya jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat. Pada waktu itu tahun 2008 Tergugat minta tolong kepada saksi untuk menjualkan rumahnya yang terletak di jalan Prona Gg. Indra Jaya III No. 16 Rt. 013 Rw. 02 Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin dengan harga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa rumah yang dijual oleh Tergugat yaitu tanah beserta bangunannya yang terbuat dari kayu;
- Bahwa pada waktu Tergugat menjual rumah tersebut sertifikat langsung diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat);
- Bahwa setelah Tergugat menjual rumahnya dan menerima uangnya kemudian Tergugat pergi ke Surabaya;
- Bahwa sampai dengan sekarang saksi tidak ada komunikasi dengan Tergugat dan saksi tidak tahu sama sekali dimana Tergugat sekarang;
- Bahwa saksi tahu maksud Penggugat datang ke Pengadilan ini adalah karena Penggugat mengalami kesulitan untuk balik nama sertifikat sehingga harus melalui proses persidangan.
- Bahwa dari atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) ke atas nama H. Sutini (Penggugat);
- Bahwa Tergugat menjual rumahnya seharga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan Penggugat membeli rumah Tergugat dengan cara cash/kontan;
- Bahwa Luas tanahnya 80 M2 sedangkan batas-batasnya saksi tidak tahu;.
- Bahwa pada waktu jual beli rumah tersebut ada dibuatkan kwitansinya;

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menyaksikan pada waktu jual beli tersebut yaitu Hj. Siti Supatmi Ningsih dan saksi sendiri;
- Bahwa yang menerima uang hasil penjualan rumah tersebut saksi karena saksi telah diberi kuasa oleh bapak Mustafa;
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2008 itu juga setelah jual beli ;
- Bahwa Setelah rumah dan sertifikat diserahkan kepada Penggugat sampai dengan sekarang tidak ada permasalahan dan tidak ada orang yang merasa keberatan;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah Penggugat (H. SUTINI);
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 tersebut berupa kwitansi jual beli rumah;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-3 tersebut berupa Sertifikat rumah an. MUHAMMAD MUSTAPA

2. **SITI SUPATMI NINGSIH**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga nya.
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat karena Tergugat adalah tetangga saksi juga.
- Bahwa yang saksi ketahui dan dapat saksi jelaskan bahwa saksi pada waktu itu sebagai saksi yang menandatangani kwitansi jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat. Pada waktu itu tahun 2008 Tergugat minta tolong kepada saksi untuk menyaksikan jual beli rumahnya yang terletak di jalan Prona Gg. Indra Jaya III No. 16 Rt. 013 Rw. 02 Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin dengan harga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada waktu Tergugat menjual rumah tersebut sertifikat diserahkan Tergugat kepada Penggugat dan saksi melihat sertifikat tersebut atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat);.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Tergugat sekarang karena setelah Tergugat menjual rumahnya Tergugat langsung pergi ke Surabaya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu maksud Penggugat datang ke pengadilan ini karena Penggugat mengalami kesulitan untuk balik nama sertifikat sehingga harus melalui proses persidangan dahulu;
- Bahwa dari atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) ke atas nama H. Sutini (Penggugat);
- Bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat dengan cara cash/kontan seharga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);.
- Bahwa luas tanahnya 80 M2 sedangkan batas-batasnya saksi tidak tahu;.
- Bahwa pada waktu jual beli rumah tersebut ada dibuatkan kwitansinya;.
- Bahwa yang menyaksikan pada waktu jual beli tersebut yaitu Sdr. Yusriansyah dan saksi sendiri;.
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2008 itu juga setelah jual beli ;.
- Bahwa pada waktu jual beli rumah dan sertifikat diserahkan tidak ada permasalahan;.
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah Penggugat (H. SUTINI);.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 tersebut berupa kwitansi jual beli rumah dan benar tandatangan saksi pada kwitansi tersebut adalah tandatangan saksi
- Bahwa pemilik pertama atas rumah dan tanah adalah bapak MUHAMMAD MUSTAFA.

3. **BAHRANI** memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangganya. Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat adalah tetangganya dan berbelakangan rumah dengan saksi.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat terjadinya jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat hanya mendengar cerita dari orang kalau rumah Tergugat telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pada waktu tergugat menjual rumahnya tidak ada melapor kepada saya dan tergugat juga tidak ada bilang kalau rumahnya mau dijual;
- Bahwa pada waktu rumah tersebut dijual saksi sudah menjadi ketua Rt di tempat tersebut;

Halaman 7 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat sekarang karena Tergugat tidak pernah lapor kepada saya setelah Tergugat menjual rumahnya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana tergugat sekarang karena tergugat tidak pernah lapor kepada saya setelah Tergugat menjual rumahnya.
- Bahwa letak rumah tersebut yaitu di jl. Prona I No. 16 Rt. 015 Rw. 002 Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin;
- Bahwa saksi hanya mendengar dari cerita orang kalau penggugat membeli rumah Tergugat tersebut dengan cara cash/kontan seharga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi tahu maksud Penggugat datang kepengadilan ini adalah untuk balik nama sertifikat dari atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) ke atas nama H. Sutini (Penggugat);
- Bahwa luas tanahnya 80 M2 sedangkan batas-batasnya belakang rumah tergugat adalah rumah saya, sebelah kanan dahulu rumah saksi H. Supatmi Ningsih tetapi sekarang H. Supatmi ningsih sudah pindah;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah Penggugat (H. SUTINI);
- Bahwa setahu saksi karena Penggugat kesulitan ingin balik nama sertifikat berhubung Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga harus melalui proses persidangan dahulu;
- Bahwa saksi sejak dahulu menjadi ketua Rt. 15 Kemudian berhenti dan kembali lagi menjadi ketua Rt. 15 dari tahun 2011 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-7 ini dan ini benar tandatangan saksi;
- Bahwa rumah tersebut tidak ditempati oleh Penggugat tetapi dikontrakkan oleh Penggugat menjadi 2 pintu;
- Bahwa sejak Penggugat membeli rumah tersebut sampai sekarang menguasai rumah tersebut tidak ada permasalahan;

Menimbang bahwa pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2018 Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat perkara ini, dimana obyek sengketa telah sesuai dengan fakta yang diperoleh di lapangan berdasarkan petunjuk dari Penggugat dan Ketua RT setempat dan hasil pemeriksaan setempat telah dituangkan dalam berita acara Persidangan

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat tidak akan mengajukan sesuatu lagi kecuali mohon putusan ;

Halaman 8 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

#### 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)





**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat yang menjadi pokok obyek sengketa dalam perkara ini adalah Penggugat yang tidak bisa balik nama akibat jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tahun 2008 berupa sebuah bangunan rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, karena Tergugat sampai gugatan ini diajukan tidak diketahui keberadaannya yang selanjutnya disebut obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat obyek sengketa semula milik Tergugat dengan Sertifikat No. 371 Surat Ukur Sementara No. 2384 Tahun 1981 atas nama Muhamad Mustapa (Tergugat) kemudian dibeli oleh Penggugat sehingga obyek sengketa menjadi milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat pihak Tergugat pada persidangan yang telah ditetapkan Tergugat tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga Tergugat harus dinyatakan Tergugat tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga perkara ini harus diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek) ;

Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara ini diputus dengan Verstek tidak otomatis gugatan Penggugat dikabulkan akan tetapi Penggugat tetap harus membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 6 dan 3 (tiga) saksi yang bernama **YUSRIANSYAH, SITI SUPATMI NINGSIH dan BAHRANI;**

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan Penggugat terhadap gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 1 dan P – 3 berupa kuitansi tanggal 06 Juni 2008 sebesar Rp 75.000.000,00 ( tujuh puluh lima juta rupiah) menerangkan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual berupa sebuah bangunan rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin dengan harga sebesar Rp 75.000.000,00 ( tujuh puluh lima juta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan Tergugat sudah menyerahkan sertifikat Hak Milik No 371, Surat Ukur Sementara No 2384/ 1981 atas nama MUHAMMAD MUSTAPA;

Menimbang bahwa menurut keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi **YUSRIANSYAH, SITI SUPATMI NINGSIH** dan **BAHRANI** menerangkan tanah Tergugat yang dulu terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin sudah dibeli oleh Penggugat dan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap dalil penggugat menyatakan obyek sengketa semula milik Tergugat yang kemudian dibeli oleh Penggugat didalam persidangan yang telah ditetapkan Tergugat yang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sebagaimana bukti P-2 serta diterangkan oleh saksi **YUSRIANSYAH, SITI SUPATMI NINGSIH** dan **BAHRANI** walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dengan demikian dapat disimpulkan tergugat tidak memertahankan akan haknya dengan kata lain membenarkan dalil Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas telah dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa yang semula milik Tergugat sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No 371, Surat Ukur Sementara No 2384/ 1981 atas nama MUHAMMAD MUSTAPA telah dibeli oleh Penggugat sehinga dengan dibeli oleh Penggugat , maka obyek sengketa sudah menjadi milik Penggugat dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya petitum No 2, petitum No 3 dan petitum no 4 dari gugatan penggugat harus dikabulkan ;

Menimbang terhadap petitum 5 dari gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Terdakwa adalah wanprestasi , Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sebagai realisasi atau pelaksanaan jual beli berupa tanah dan bangunan tersebut sudah seharusnya Tergugat memenuhi syarat dan prosedur Hukum Tanah yang ada di Indonesia vide UUPA Pasal 19 dan PP N0 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , baik Penggugat dan Tergugat seharusnya jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) akan tetapi sampai sekarang kedudukan atau tempat tinggal tidak diketahui keberadaannya sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi ( cidera janji )

Menimbang dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya petitum No 5 dari gugatan penggugat harus dikabulkan ;

Halaman 10 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum No 6 dari gugatan Penggugat mengenai putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat melakukan verset, banding atau kasasi (UITVOOT BIJ VOORAAD ) dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus , dasar hukum atas larangan tersebut pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR), pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengeswesten (RBG) dan SEMA No 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (UITVOOT BIJ VOORAAD) serta SEMA No 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil :

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 3 tahun 2000 dimana Mahkamah Agung telah menetapkan tata cara, prosedur dan gugatan –gugatan yang bisa diputus dengan putusan serta merta (UITVOOT BIJ VOORAAD ) dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001 , Mahkamah Agung menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta diisyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek eksekusi;

Adapun dapat dikabulkannya (UITVOOT BIJ VOORAAD) dan provisionil Menurut Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No 3 tahun 2000 adalah

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti ;
2. Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah ,gudang dan lain lain , dimana hubungan sewa menyewa sudah habis /lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan(gonogini)setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkan gugatan provisionil dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
6. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai bezitscreht.

Halaman 11 dari 14 Putusan Nomer 80/Pdt.G/2017/PN Bjm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas , Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada dipihakmyang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan pasal 149 RBg dan peraturan –peraturan lain yang bersangkutan :

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berupa sebuah bangunan rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jalan Prona Gang Indra Jaya III, No. 16, RT. 013, RW.02, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, berukuran 8 meter x 10 meter, atau luas 80 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :
  - Sebelah utara : Gang Indrajaya III, No. 16, RT. 013, RW.02
  - Sebelah timur : SU 2385/1981
  - Sebelah selatan : SU 2407/1981
  - Sebelah barat : SU 2383/1981Sesuai bukti Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat), dan Surat Keterangan Lurah Pemurus Baru Nomor : 20/Um/PB/X/2017, tanggal 02 Oktober 2017.
4. Menyatakan sah menurut hukum pembayaran harga jual beli sebuah bangunan rumah beserta tanah perbatasannya Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat) tersebut, dari Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), vide Kuitansi tanggal 06 Juni 2008.
5. Menyatakan sah menurut hukum penyerahan Tergugat kepada Penggugat berupa bangunan rumah beserta tanah perbatasannya beserta asli Sertifikat Hak Milik No. 371, Surat Ukur Sementara No. 2384/1981, atas nama Muhammad Mustafa (Tergugat).
6. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.316.000,00 (Satu Juta Tiga Ratus Enam Belas Ribu Rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari rabu, tanggal **24 Januari 2018** oleh kami **NURUL HIDAYAH SH.,MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **KAIRUL SOLEH, SH** dan **RR ENDANG DWI HANDAYANI SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **SELASA** tanggal **6 FEBRUARI 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **INDAH MAYA SARI, A.Md** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**KAIRUL SOLEH, SH.**

**NURUL HIDAYAH, SH.,MH.**

ttd

**RR. ENDANG DWI HANDAYANI, SH.,MH.**

Panitera Pengganti,

ttd

**INDAH MAYA SARI, A.Md.**

## Perincian biaya :

- PNBP .....	Rp.	30.000,00
- Biaya proses .....	Rp.	50.000,00
- Relass Panggilan.....	Rp.	425.000,00
- Biaya PS .....	Rp.	800.000,00
- Materai.....	Rp.	6.000,00
- Redaksi.....	Rp.	<u>5.000,00</u>





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

J u m l a h

Rp. 1.316.000,00

(satu juta tiga ratus enam belas 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)