



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**GREGORY PETRUS LILIEFNA**, bertempat tinggal di Komplek Palapan Permai Blok J No.105 Rt.015 Rw.004, Kelurahan / Desa Manarap Lama, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 13 Desember 2018, yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan register Nomor / PN Bjb, dalam hal ini bertindak atas nama **Salmon Liliefna**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Batu Merah, 05 Mei 1950, Alamat Komplek Palapan Permai Blk J No.102 Rt.015 Rw.004 Kelurahan/ Desa Manarap lama Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya di sebut sebagai .....**Penggugat;**

Lawan

**KASBANI**, bertempat tinggal di PT. Barito Pasific Kelurahan/ Desa Jelapat, Kecamatan Tamban Kabupaten/ Kota Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai .....**Tergugat I;**

**FINKA FEBY PRAYOGA**, bertempat tinggal di Alamat PT. Barito Pasific Kelurahan/ Desa Jelapat, Kecamatan Tamban Kabupaten/ Kota Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II;**

**DITA AYU MAULIDA**, bertempat tinggal di Alamat PT. Barito Pasific Kelurahan/ Desa Jelapat, Kecamatan Tamban Kabupaten/

Halaman 1 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Gugatan Penggugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 Desember 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 14 Desember 2018, dengan No. Reg.: 74/Pdt.G/2018/PN Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Banjarbaru, berdasarkan JUAL BELI 1 ( satu ) sebidang tanah kosong antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, Sertipikat Hak Milik No. 3197, dengan luas 1.1192 m2 atas nama Pemegang Hak terakhir KASBANI atau sekarang sebagai TERGUGAT I, yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl. Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. Sehingga Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini mengikut pada Pengadilan Negeri Banjarbaru.
2. Bahwa PENGGUGAT membeli sebidang tanah kosong pada Tanggal 23 Nopember 2002, yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl. Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru dari TERGUGAT I melalui proses dibawah tangan dengan Bukti Kwitansi tertanggal 23 Nopember 2002 yang telah ditandatangani TERGUGAT I dan PENGGUGAT.
3. Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2002, PENGGUGAT telah membayar sejumlah uang Rp 12.000.000,- ( Dua belas juta rupiah ) kepada TERGUGAT I sebagai bentuk kesepakatan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3197 yang dimiliki TERGUGAT I.
4. Bahwa setelah dilakukan pembayaran, PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bersama-sama menghadap Notaris yang telah disepakati untuk dilakukannya peralihan hak kepada PENGGUGAT. Dan dihadapan notaris TERGUGAT I diminta untuk menghadirkan TERGUGAT II dan III selaku anak kandung dari

Halaman 2 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



TERGUGAT I, dikarenakan Istri dari TERGUGAT I meninggal dunia, dan TERGUGAT I berjanji untuk menyanggupinya.

5. Bahwa setelah itu PENGGUGAT berkali-kali menghubungi dan menemui TERGUGAT I untuk memenuhi janjinya, dan TERGUGAT I, II dan III berjanji bertemu ditempat notaris yang telah disepakati, agar segera melaksanakan kesepakatan yang telah disepakati yaitu melanjutkan balik nama / peralihan hak sertipikat kepada PENGGUGAT, dan janji tersebut TIDAK DITEPATI oleh TERGUGAT I, II dan III .sehingga perbuatan TERGUGAT I, II dan III dapat dikwalifisir perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi terhadap PENGGUGAT.
6. Bahwa dikarenakan Pihak PENGGUGAT telah memenuhi kewajiban membayar kepada TERGUGAT I, maka menurut hukum pihak TERGUGAT I, II dan III dihukum untuk memenuhi kewajiban kepada PENGGUGAT yaitu melaksanakan balik nama / peralihan hak terhadap sertipikat menjadi atas nama PENGGUGAT, akan tetapi sudah beberapa kali TERGUGAT I, II dan III tidak pernah melaksanakan janji tersebut terhadap PENGGUGAT.
7. Bahwa karena kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, maka pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sah menurut hukum sebagai bukti pembayaran dan oleh karena itu Hak Persil sebidang tanah atas nama TERGUGAT I tersebut adalah merupakan hak dari pada PENGGUGAT menurut hukum.
8. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT dapat memenuhi kewajiban sebagai syarat sahnya jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka menurut hukum jual beli bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3197 adalah sah menurut hukum.
9. Bahwa berdasarkan PERBUATAN INGKAR JANJI ( WANPRESTASI ) oleh TERGUGAT I, II dan III maka PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk mendapatkan keputusan Hukum yang dijadikan dasar penyerahan persil sebidang tanah milik TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.
10. Bahwa agar TERGUGAT I, II dan III tunduk melaksanakan putusan ini dengan suka rela mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Bahwa penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijj voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini.
3. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) tanggal 23 Nopember 2001 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mengikat dan sah menurut Hukum sebagai bukti pembayaran sah menurut Hukum.
4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I, II, dan III adalah INGKAR JANJI (Wanprestasi).
5. Menyatakan jual beli sebidang tanah kosong dengan Sertipikat Hak Milik No. 3197 yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl.Guntung Manggis RT.019 RW.03 , Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru.antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah SAH menurut hukum.
6. Menyatakan persil sebidang tanah kosong dengan Sertipikat Hak Milik No. 3197 yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl.Guntung Manggis RT.019 RW.03 , Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru atas nama TERGUGAT I ( KASBANI ), menurut Hukum adalah milik PENGGUGAT.
7. Menghukum TERGUGAT I, II dan III membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT setiap hari Sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini. Sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai dasar untuk balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3197..
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari TERGUGAT.
10. Menghukum kepada PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak hadir serta tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut

Halaman 4 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat panggilan/ relaas Nomor 74/Pdt.G/2018/PN.Bjb tanggal 4 Januari 2018, 11 Januari 2018 dan 6 Februari 2018, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Para Tergugat;

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

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran atas Pembelian sebidang tanah, tanggal 23 Nopember 2002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 19453, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No.946/UM/1988, tanggal 21 Mei 1988, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil/ Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kotamadya Banjarmasin, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Salmon Liliefna, tanggal 25 Juli 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Banjar, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2019, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotokopi P-1 sampai dengan P-5 yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi **Wagimin**:

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan adanya permasalahan tanah yang hendak dilakukan balik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa diperlukannya balik nama atas nama Penggugat terhadap tanah tersebut dikarenakan alas haknya berupa sertifikat masih atas nama dari pemilik asal yaitu Tergugat I;
- Bahwa Saksi memang kenal dengan Penggugat tidak begitu lama, yang Saksi kenal betul dengan orangtuanya Penggugat yaitu Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Saksi mengetahui berkaitan dengan tanah tersebut dikarenakan Saksi sebagai Pengelola tanah Penggugat tersebut;

Halaman 5 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi disertai untuk mengelola tanah tersebut yang mana hasil buminya untuk Saksi sendiri, tidak ada sistem sewa untuk pemanfaatan tanah tersebut dan juga tidak ada sistem upah dalam mengelola tanahnya;
- Bahwa dalam mengelola tanah tersebut Saksi diminta oleh Sdr. Salmon Liliefna selaku orangtua Penggugat untuk memanfaatkan sepenuhnya;
- Bahwa Pemilik tanah tersebut sebelumnya adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi lebih dahulu mengenal Tergugat I daripada Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Tergugat I lebih mudaan daripada Saksi;
- Bahwa sehubungan dengan tanah tersebut, Tergugat I ada memberitahukan kepada Saksi kalau telah dialihkan kepada Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Tergugat I memberitahukan kepada Saksi mengenai tanah tersebut telah dipindahkan kepada Sdr. Salmon Liliefna dikarenakan Saksi juga yang mengelolakan saat masih dikuasai oleh Tergugat I, kemudian Sdr. Salmon Liliefna menyerahkan kembali kepada Saksi untuk melanjutkan pengelolaan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui kalau tanah tersebut telah beralih saja;
- Bahwa pada saat Saksi diberitahu oleh Tergugat I kalau tanah tersebut telah dialihkan kepada Sdr. Salmon Liliefna, dalam penglihatan Saksi umur dari Tergugat I sekitar 30 (tiga puluh) tahunan lebih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I memiliki isteri atau anak dikarenakan biasanya kalau datang Tergugat I sendirian saja tidak pernah bersama orang lain;
- Bahwa masalahnya dikarenakan Sdr. Salmon Liliefna sudah tua dan sakit maka selanjutnya mau melakukan balik nama;
- Bahwa selama dalam pengelolaan Saksi, sejauh ini aman-aman saja tidak ada permasalahan;
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. Salmon Liliefna sudah lama dan Penggugat merupakan anak dari Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa orang anak dari Sdr. Salmon Liliefna, yang Saksi ketahui hanya Penggugat karena Penggugat yang biasa ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah puluhan tahun mengelola tanah tersebut;

Halaman 6 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa maksud kalau tanah tersebut telah dialihkan yaitu Sdr. Salmon Liliefna membeli tanah dengan Tergugat I dan Tergugat I sendiri yang memberitahu kalau tanah tersebut telah digantikan kepada Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan tahunnya sekitar tahun 1997;
- Bahwa Pemilik asal tanah tersebut Sdr. Yulius Oping sesuai dengan sertifikat dijual kepada Tergugat I dijual lagi kepada Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ukuran dari tanah tersebut sekitar 20 M X 60 M, sehingga luasannya sekitar 1.200 M<sup>2</sup>;
- Bahwa letak tanahnya berada di Jalan Kencana Galam Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru masuk kurang lebih 100 M;
- Bahwa pada saat Saksi memulai mengelola tanah tersebut berupa lahan semak belukar dan sekarang sudah bersih karena dikelola secara terus menerus, sudah menjadi lahan pertanian;
- Bahwa selama Saksi mengelola tanah tersebut tidak ada yang komplin, Saksi ada menanamkan biji mangga hingga sekarang sudah bisa dinikmati oleh masyarakat sekitar;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan Tergugat I, kalau dulu ketemu kadang datang 5 (lima) bulan sekali;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada sertifikatnya tapi Saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi anak dari Sdr. Salmon Liliefna ada 3 (tiga) orang tetapi untuk namanya tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sdr. Salmon Liliefna berada di Banjarmasin;
- Bahwa Saksi bertemu terakhir kali dengan Tergugat I, setelah memberitahukan kepada Saksi kalau tanah tersebut telah diserahkan atau dijual kepada Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa tanah tersebut berdekatan dengan rumah Saksi berjarak sekitar 100 M;
- Bahwa dalam mengelola tanah tersebut Saksi tanami pisang dan sayur-sayuran;

Halaman 7 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan uang dalam jual beli tanah tersebut;
2. Saksi **Ibenu Marwan, S.H:**
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan adanya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Sdr. Salmon Liliefna yang sekarang dikuasakan kepada Penggugat;
  - Bahwa ukuran tanahnya 20 M X 59 M;
  - Bahwa lokasi tanahnya berada di Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
  - Bahwa Saksi tidak melihat saat dilakukannya jual beli;
  - Bahwa yang Saksi ketahui mengenai jual beli terhadap tanah tersebut dimana mereka bertiga yaitu Sdr. Salmon Liliefna, Saksi dan Tergugat I pernah bertemu di lokasi tanah tersebut berbicara mengenai adanya jual beli diantara mereka;
  - Bahwa yang menjadi permasalahan yaitu sertifikat atau suratnya masih belum balik nama masih atas nama Tergugat I;
  - Bahwa kalau untuk Tergugat I bekerja di pabrik kayu lapis di daerah Barito Kuala sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III merupakan anak dari Tergugat I yang sekarang menurut informasinya berada di Madiun, Jawa Tengah;
  - Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan Saksi mendengar sesuai dengan cerita dari Sdr. Salmon Liliefna dan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi pernah melihat baik sertifikat maupun kwitansi jual belinya;
  - Bahwa jual beli tanah tersebut pada tahun 2002;
  - Bahwa untuk batas-batasnya ada patok-patoknya;
  - Bahwa keadaan tanahnya terawat saja karena ada yang mengelolakan yaitu Sdr. Wagimin;
  - Bahwa posisi tanahnya berada di gang kecil kalau tidak salah gang kencana galam, awalnya berupa kavlingan dan sekarang sebelahnya telah dibangun perumahan;
  - Bahwa kalau masuk gang, posisi tanahnya berada disebelah kanan dan sebelah kanan dari tanah tersebut ada jurang atau sungai kecil yang dipergunakan oleh untuk memelihara bebek namun pemiliknya Saksi tidak

Halaman 8 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



mengetahui, sebelah kirinya dikelola orang dengan ditanami tanaman sedangkan dibelakangnya dibangun perumahan kompleks;

- Bahwa setelah dibeli oleh Sdr. Salmon Liliefna, tanah tersebut dikelola dengan dibuat kebun yang diserahkan kepada Sdr. Wagimin;
- Bahwa Saksi bertemu terakhir kali dengan Sdr. Salmon Liliefna, sebelum Penggugat mengajukan gugatan;
- Bahwa dilakukannya gugatan ini dikarenakan Penggugat sebagai yang dikuasakan oleh Sdr. Salmon Liliefna ingin melakukan proses balik nama terhadap sertifikat dari tanah tersebut sementara istri dari Tergugat I telah meninggal dunia kemudian anak-anak mereka pindah ke Jawa sehingga dalam proses balik nama tersebut terkendala;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2015;
- Bahwa kalau dengan Tergugat I Saksi kenal sekitar tahun 2017-2018;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli terhadap tanah tersebut dari Sdr. Salmon Liliefna dan Tergugat I, selain itu Saksi juga ada diperlihatkan kwitansi jual belinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau yang mengelola tanah saat dikuasai oleh Tergugat I merupakan orang yang sama dengan yang sekarang dikuasai oleh Sdr. Salmon Liliefna;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut dan terakhir kali sekitar 2 (dua) minggu yang lalu, masih ditanami tebu;
- Bahwa dalam mengelolakan tanah tersebut, Sdr. Wagimin tidak diberi upah hanya untuk dimanfaatkan yang hasilnya sepenuhnya untuk Sdr. Wagimin;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama ini tidak ada yang komplin terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Tergugat I, saat bertemu bertiga di lokasi dan Tergugat I ada pamit untuk ke Jawa;
- Bahwa dalam proses penyerahan uang terhadap jual beli tanah tersebut Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang Saksi ketahui mengenai asal usul dari tanah tersebut dimana tanah berasal dari Tergugat I dibeli oleh Sdr. Salmon Liliefna, antara Sdr. Salmon Liliefna dengan Tergugat I awalnya 1 (satu) perusahaan di PT. Barito Pacific dan posisi dari Sdr. Salmon Liliefna merupakan atasan dari Tergugat I, Sdr. Salmon Liliefna membagikan tanah ke anak buahnya termasuk Tergugat I namun kemudian dikarenakan Tergugat I memerlukan uang untuk berobat istrinya maka dibeli lagi oleh Sdr. Salmon Liliefna;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pembagian tanah tersebut dari Sdr. Salmon Liliefna kepada Tergugat I berupa hibah saja akan tetapi Saksi tidak mengetahui apakah ada surat hibahnya atau tidak;
- Bahwa tanah tersebut dibelikan bukan pembagian dari perusahaan; Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 12 Maret 2019, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Para Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan dan Para Tergugat tidak dianggap tidak menggunakan hak-haknya selama dipersidangan maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 Rbg dan 78 RV, gugatan Penggugat akan diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dengan tanpa hadirnya pihak Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut sesuai yang digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdata yang menegaskan haknya maupun membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan hak-hak atau peristiwa tersebut;

Halaman 10 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok gugatan yaitu:

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong kepada Tergugat I dengan telah membayar sejumlah uang Rp12.000.000,00 (Dua belas juta rupiah) pada tanggal 23 Nopember 2002, yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jalan Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran, telah disepakati untuk dilakukannya peralihan hak kepada Penggugat. Yang untuk itu Penggugat dan Tergugat I telah menghadap kepada ke Notaris namun oleh karena Istri dari Tergugat I telah meninggal dunia sementara dari perkawinan Tergugat I dengan isterinya tersebut telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu Tergugat II dan Tergugat III maka Tergugat I diminta agar menghadapkan kedua anaknya tersebut dan Tergugat I berjanji untuk menyanggupinya namun setelahnya, Penggugat berkali-kali menghubungi dan menemui Tergugat I untuk memenuhi janjinya akan tetapi janji tersebut tidak ditepati sehingga proses balik lama tidak dapat dilanjutkan;
- Bahwa Penggugat tetap bermaksud untuk melakukan peralihan hak / proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik, yang semula atas nama Tergugat menjadi Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1., P-2., P-3., P-4. dan P-5., serta 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yakni Saksi Wagimin dan Saksi Ibenu Marwan, S.H., dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat dan keterangan Saksi dari Penggugat tersebut secara formal dapat diterima untuk memperkuat dalil gugatan Penggugat dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : **Apakah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum jual beli antara penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual atas Tanah Sertifikat Hak Milik No. 3197,**

Halaman 11 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/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)



dengan luas 1.1192 m<sup>2</sup> terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jalan Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg yang menyatakan "*Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu*" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa 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 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) 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 hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat dan/atau Kepala Desa, sementara tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Sistem jual beli tanah dalam hukum adat yang menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata sehingga setiap hubungan harus terlihat nyata, transaksi jual beli tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

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

Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap dilakukan peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun konsekuensinya bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama keatas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-1 ternyata Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jalan Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. Yang mana sebidang tanah tersebut dibeli Penggugat dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang pembayaran diterima langsung oleh Tergugat I, selanjutnya atas pembayaran sejumlah uang tersebut Penggugat telah pula mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I sebagaimana bukti P-2;

Menimbang, bahwa setelah melaksanakan transaksi Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I , Penggugat telah menguasai tanah tersebut dan hal tersebut telah dibenarkan berdasarkan keterangan dari Saksi Wagimin, yang menerangkan bahwa ia yang telah diberikan kepercayaan dalam mengelola atau memelihara sebidang tanah tersebut oleh Tergugat I dan setelah tanah tersebut dijual belikan kepada Penggugat , saksi wagimin yang mengelola dengan memanfaatkannya untuk berkebun dan menanam beberapa tanaman, yang hingga sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan atau klaim dari orang lain, yang

Halaman 13 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/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)



mana keterangan saksi wagimin tersebut berkesesuaian dengan keterangan dari Saksi Ibenu Marwan, S.H., yang mana ia mendengar secara langsung baik dari Penggugat maupun Tergugat I akan adanya kesepakatan jual beli diantara mereka terhadap sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya perikatan jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum karena telah memenuhi syarat perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), walaupun belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

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

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-5 telah dibubuhi meterai yang cukup telah diterima sebagai bukti di persidangan dan terhadap alat bukti berupa 2 (dua) orang keterangan saksi telah pula memenuhi ketentuan Pasal 171 RBg dan telah pula disumpah dalam memberikan keterangannya di muka persidangan serta kesemuanya telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini maka petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-1 berupa kwitansi pembayaran telah diterima sebagai bukti di persidangan dan sebagaimana petitum kedua telah dikabulkan, dengan demikian terhadap petitum ketiga patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I bersepakat dan ada berjanji kepada Penggugat akan membantu proses balik nama atau peralihan hak atas sebidang tanah tersebut namun oleh karena dikarenakan Istri dari Tergugat I telah meninggal dunia maka dikarenakan dari perkawinan Tergugat dengan isterinya telah dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu Tergugat II dan Tergugat III maka Tergugat dimintakan agar menghadapkan kedua anaknya tersebut dan Tergugat I berjanji untuk menyanggupinya namun setelahnya Penggugat berkali-kali



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghubungi dan menemui Tergugat I untuk memenuhi janjinya akan tetapi janji tersebut tidak ditepati sehingga proses balik lama tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat I tidak juga memenuhi janjinya untuk menghadapkan Tergugat II dan Tergugat III ke Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara ini belum selesai, karena hak atas tanah tersebut secara yuridis belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah objek sengketa pada perkara ini maka sengketa yang timbul adalah masalah perikatan jual beli dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang kepada Tergugat I sebagaimana bukti P-1, akan tetapi Tergugat I belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, Tergugat I begitu juga dengan Tergugat II dan III yang tidak bersedia untuk menghadap ke Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum Penggugat nomor empat untuk menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan Ingkar Janji atau Wanprestasi beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor kelima maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*";

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 syarat sahnya suatu jual beli adalah dilakukan secara "*terang dan tunai*", yaitu "*terang*" karena disaksikan oleh orang lain atau dilakukan dihadapan tokoh masyarakat / pejabat yang berwenang, dan dengan "*tunai*" karena adanya pembayaran uang pembelian tanah kepada penjual yang disertai *levering* / penyerahan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I kepada Penggugat beserta objek fisiknya;

Halaman 15 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/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 dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-1 ternyata Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jalan Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. Yang mana sebidang tanah tersebut dibeli Penggugat dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang pembayaran diterima langsung oleh Tergugat I, selanjutnya atas pembayaran sejumlah uang tersebut Penggugat telah pula mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I sebagaimana bukti P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum kelima Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan dimana Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat I sebagaimana bukti P-1 dan Tergugat I telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I tetapi harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Pihak Penggugat). Selanjutnya dalam peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu jual beli sebidang tanah, sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jalan Guntung Manggis RT.019 RW.03, Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru, antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum sehingga petitum keenam patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada saat pelaksanaan proses jual beli terhadap sebidang tanah tersebut Tergugat I juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik sebagai alas haknya sehingga untuk uang paksa tidak diperlukan lagi. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ketujuh dari Penggugat tidak beralaskan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan "Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai dasar untuk balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3197, oleh karena Putusan Pengadilan bukan merupakan pengganti akta jual beli" maka Petitum ke kedelapan dari Gugatan penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian tuntutan Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagaian dengan verstek dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg jo Pasal 149 RBg, dan Pasal 78 RV, sesuai petitum ke-10 bahwa Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 192 Rbg, Pasal 78 Rv, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini.
4. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) tanggal 23 Nopember 2001 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mengikat dan sah menurut Hukum sebagai bukti pembayaran sah menurut Hukum.
5. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I, II, dan III adalah INGKAR JANJI (Wanprestasi).
6. Menyatakan jual beli sebidang tanah kosong dengan Sertipikat Hak Milik No. 3197 yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan

Halaman 17 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl.Guntung Manggis RT.019 RW.03 , Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah SAH menurut hukum.

7. Menyatakan persil sebidang tanah kosong dengan Sertipikat Hak Milik No. 3197 yang terletak di Desa/Kelurahan Guntung Payung, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kotamadya Banjar, dan sekarang menjadi Jl.Guntung Manggis RT.019 RW.03 , Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru atas nama TERGUGAT I (KASBANI), menurut Hukum adalah milik PENGGUGAT.
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.811.000,00 (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Senin tanggal 22 April 2019 oleh kami **LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **SAMSIATI, S.H., M.H.** dan **H. RIO LERY PUTRA MAMONTO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 April 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh **NOR EFANSYAH, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SAMSIATI, S.H., M.H.**

**LILIEK FITRI HANDAYANI, S.H**

**H. RIO LERY PUTRA MAMONTO, S.H.**

Panitera pengganti,

**NOR EFANSYAH, S.H.**

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan ----- Rp. 30.000,00
- Biaya Proses ----- Rp. 50.000,00

Halaman 18 dari 19, Putusan Nomor 74/Pdt.G/2018/PN Bjb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Relas Panggilan dan	Rp. 1.115.000,00
PNBP-----	Rp. 600.000,00
• Pemeriksaan Setempat-----	Rp. 10.000,00
• Redaksi -----	Rp. 6.000,00
• Materai -----	
Jumlah	Rp. 1.181.000,00
(satu juta seratus delapan puluh satu 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)