



P U T U S A N

Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan telah memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Siti Maimunah, Tempat/ tanggal lahir di Banjarmasin 9 Maret 1983, Perempuan, agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Komplek Banjar Indah Permai Jalan Sintuk II No. 171 Rt. 013 Rw. 002 Kelurahan/ Desa pemurus Dalam Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ario Poejiarto, SH., dan 2. Imam Syafi'i, SH., M.Kn, keduanya adalah Advokat-Pengacara-Pendamping Hukum-Penasihat Hukum-Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum Ario & Partner beralamat di Jalan A. Yani Km. 5,5 Belakang Stadion Lambung Mangkurat No. 20 Rt. 02 Rw. 01 Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. Syahrani**, Nomor KTP 6371042811610001 ,Tempat/ tanggal lahir di Marabahan 28 November 1981, Jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, Pekerjaan Perdagangan, Kewarganegaraan Indonesia, dahulu beralamat di Komplek Banjar Indah Permai Jalan Padat Karya Rt. 063 Rw. - Kelurahan/Desa Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin dan sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Nalohayana**, Nomor KTP 6371034303650009, Tempat/ tanggal lahir di Banjarmasin, 3 Maret 1965, Jenis kelamin Perempuan, agama Islam, Pekerjaan Perdagangan, Kewarganegaraan Indonesia, dahulu beralamat di Komplek Banjar Indah Permai Jalan Padat Karya Rt. 063 Rw. - Kelurahan/Desa Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota



Banjarmasin dan sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah membaca dan meneliti bukti surat dan Saksi Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 September 2022 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 12 September 2022 dengan register Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sederhana dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sebelum tanggal 05 April 2012 PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II berencana akan melakukan kesepakatan Jual Beli Tanah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II diatas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi;
2. Bahwa guna menindak lanjuti rencana sebagaimana Poin 1 diatas selanjutnya bahwa pada tanggal 05 April 2012 PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri dalam suatu Perikatan Jual Beli Tanah diatas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebagaimana Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 05 April 2012 di Notaris RADEN SUKOCO, SH;
3. Bahwa pada tanggal 05 April 2012, PENGUGAT telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mana Kuitansi Pembayaran tersebut telah hilang sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang di Kepolisian pada tanggal 05 September 2019 dengan Nomor B/625/IX/2019/POLDA KALSEL/POLRESTA BJM/SPKT B. Timur dan selanjutnya Sertifikat Nomor 517 milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II diserahkan kepada PENGUGAT dan dikuasai hingga sampai sekarang;
4. Bahwa guna mendukung pelaksanaan Administrasi yang diperlukan selanjutnya pada tanggal 05 April 2012 TERGUGAT I dan TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan KUASA kepada PENGGUGAT yang pada intinya telah mengusakan sepenuhnya untuk melakukan apa saja terhadap Tanah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II diatas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007, meter persegi sebagaimana Salinan Akta Kuasa Nomor 03 Tanggal 05 April 2012 di Notaris RADEN SUKOCO, SH;

5. Bahwa sehubungan Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebelumnya pernah dijadikan Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Cabang Marabahan dan sekarang sudah lunas akan tetapi terdapat administrasi yang belum terselesaikan yaitu Pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari Pihak PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Cabang Marabahan tersebut oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk diserahkan kepada PENGGUGA, dan selanjutnya untuk itu PENGGUGAT mencari keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera menyelesaikan kewajibannya tersebut akan tetapi hingga sampai saat ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak ditemukan atau tidak diketahui lagi keberadaannya sebagaimana Surat Keterangan Ketua RT. 63 tanggal 05 September 2022 Nomor 478/05/63/2022, oleh karenanya maka dari itu sangatlah patut dan wajar bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk dapat dinyatakan telah melakukan WANPRESTASI, dan selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo ini agar dapat memutuskan bahwa untuk melakukan Permohonan Pengajuan atau Permintaan serta Pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari Pihak PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Cabang Marabahan atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi diserahkan sepenuhnya kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk Membebaskan biaya perkara a quo sesuai Hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Banjarmasin c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat dan terkini dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. 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

Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mohon kiranya untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Sah dan mengikat demi hukum Perikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II diatas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebagaimana Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 Tanggal 05 April 2012 dibuat di Notaris Raden Sukoco, SH;
3. Menyatakan Sah dan mengikat demi hukum Surat Kuasa yang telah diberikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebagaimana Salinan Akta Kuasa Nomor 03 Tanggal 05 April 2012 dibuat di Notaris Raden Sukoco, SH;
4. Menetapkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan Wanprestasi atas penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Marabahan kepada Penggugat;
5. Menetapkan Penggugat Sah demi hukum untuk melakukan Permohonan Pengajuan atau Permintaan serta Pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Marabahan atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi;
6. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
7. Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon agar diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya yang bernama 1. Ario Poejiarto,SH., dan 2. Imam Syafi'i,SH.,M.Kn. sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berdasarkan relaas panggilan tanggal 16 September 2022, 11 Oktober 2022 dan panggilan Umum tanggal 24 Oktober 2022, namun Para Tergugat tetap tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya dan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat dan terkini dalam putusan yang kami sajikan, 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

ketidakhadiran Para Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak mau mempergunakan haknya dan menyerahkan sepenuhnya pada pertimbangan Majelis Hakim, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sampai putusan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, kecuali mengenai alamat Para Tergugat, semula tertulis beralamat Komplek Banjar Indah Permai Jalan Padat Karya Rt. 063 Rw. - Kelurahan/Desa Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, selanjutnya dirubah menjadi sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia;

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

1. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 05 April 2012 yang dikeluarkan oleh Raden Sukoco,S.H., Notaris Kabupaten Banjar, diberi tanda P - 1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 517 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kabupaten Banjar tertanggal 30 Juni 1990, diberi tanda P - 2;
3. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang atas nama Siti Maimunah, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Kalimantan Selatan Resort Kota Banjarmasin Sektor Banjarmasin Timur Nomor B/625/IX/2019/Polda Kalsel/Polresta Bjm/SPKT B.Timur tanggal 5 September 2019, diberi tanda P - 3;
4. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 05 April 2012 yang dikeluarkan oleh Raden Sukoco,S.H., Notaris Kabupaten Banjar, diberi tanda P - 4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 478/05/63/2022 tanggal 05 September 2012 yang ditandatangani oleh Ketua RT. 63, diberi tanda P - 5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat Penggugat;

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

1. **Muhammad Wahyuni**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saudara sepupu, sedangkan Para Tergugat adalah pasangan suami istri;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah tanah yang katanya belum di roya terletak di Cindai Alus Desa Tungkaran;
- Bahwa hubungan Penggugat dengan Para Tergugat, dahulu Para Tergugat adalah pedagang bangunan dan Para Tergugat menawarkan tanah yang sudah bersertifikat kepada Penggugat, kemudian terjadilah jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2012 dengan harga tanah sejumlah Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dimana Saksi juga ikut ke kantor Notaris Raden Sukoco, S.H.;
- Bahwa saat jual beli Penggugat dan Para Tergugat hadir dikantor Notaris dan keadaan tanah saat itu dalam kosong;
- Bahwa setelah jual beli sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan Tergugat kepada Penggugat, tetapi sertifikat tersebut sebelumnya pernah dijadikan jaminan di bank, namun belum dilakukan roya;
- Bahwa mengenai keadaan tanah saat ini, Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa toko bangunan milik Para Tergugat saat ini dalam keadaan terkunci;

2. Rudi Rusli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga;
- Bahwa Penggugat pernah minta pendapat dengan Saksi masalah sertifikat yang masih ada di Bank BRI sebagai jaminan, tetapi belum dilakukan Roya padahal kreditnya sudah lunas;
- Bahwa menurut pihak Bank BRI sertifikat akan diserahkan apabila sudah dilakukan roya dan yang mengambil harus yang bersangkutan yaitu Para Tergugat karena sertifikatnya atas nama Tergugat I, demikian pula yang menjaminkan adalah Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat sudah pernah datang ke BRI Marabahan dan pihak BRI menyatakan sudah lunas dan BRI juga mengatakan yang mengambil sertifikat tersebut harus Para Tergugat karena Para Tergugat yang harus tandatangan karena saat itu yang melakukan jaminan atas nama Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 November 2022 dan pada akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat dan terkini dalam putusan Mahkamah Agung RI, namun tidak dapat dijamin 100% akurat dan terkini. 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 selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mendalilkan pada tanggal 5 April 2012 Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi atas nama Para Tergugat, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 05 April 2012 di Notaris Raden Sukoco, SH. dan pihak Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada Para Tergugat dan selanjutnya Sertifikat Nomor 517 diserahkan kepada Penggugat dan dikuasai hingga sampai sekarang, tetapi Sertifikat Nomor 517 sebelumnya pernah dijadikan Hak Tanggungan oleh Para Tergugat di PT. Bank BRI Cabang Marabahan dan sekarang sudah lunas akan tetapi pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari Pihak PT. Bank BRI Cabang Marabahan belum dilakukan oleh Para Tergugat, selanjutnya untuk itu Penggugat mencari keberadaan Para Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya tersebut akan tetapi hingga sampai saat ini Para Tergugat tidak ditemukan atau tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak pernah hadir, meskipun telah dipanggil secara patut menurut hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat ketidakhadiran Para Tergugat tersebut selain Para Tergugat tidak ingin menggunakan haknya untuk menanggapi gugatan Penggugat juga sikap Para Tergugat tersebut merupakan bentuk pengakuan para Tergugat atas dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P - 5 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya sebagaimana tersebut dalam duduknya perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi persoalan hukum adalah Apakah benar antara Penggugat dan Para Tergugat terikat dalam suatu perjanjian jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat, terhadap hal tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perjanjian adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih dan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “ Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa menurut hukum perjanjian di Indonesia berlaku asas kebebasan berkontrak, dimana seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan siapapun yang dikehendakinya, namun demikian asas kebebasan berkontrak tersebut tidaklah bersifat bebas mutlak, melainkan ada beberapa pembatasan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif terdiri dari 2 (dua) yang pertama sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan yang kedua adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sedangkan syarat obyektifnya adalah Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut jelas memberikan penegasan bahwa walaupun para pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka buat, tetapi kebebasan yang dimiliki sebenarnya dibatasi oleh syarat-syarat sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUHPerdata tersebut, yang apabila salah satu dari ke-empat syarat tersebut tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata berupa syarat subyektif akan membawa akibat perjanjian yang dibuat para pihak dapat dibatalkan, akan tetapi perjanjian yang telah dibuat dan tidak memenuhi syarat subyektif tersebut akan tetap mengikat selama belum ada permintaan pembatalan melalui Putusan Pengadilan. Sedangkan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat dan terkini dalam putusan pengadilan. 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

perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif berupa suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal berakibat perjanjian batal demi hukum dalam arti bahwa sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum atau dianggap tidak pernah ada (Null Envoi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P – 1, berupa fotokopi salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 05 April 2012 yang dibuat oleh Raden Sukoco, S.H., Notaris Kabupaten Banjar, diperoleh fakta bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat telah mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkan Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan luasan 19.007 meter persegi atas nama Tergugat I, dan berdasarkan bukti P – 4 berupa fotokopi salinan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 05 April 2012 yang dibuat oleh Raden Sukoco, S.H., Notaris Kabupaten Banjar, diperoleh fakta bahwa Para Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk menjual, termasuk menjual kepada dirinya sendiri, melepaskan atau memindahkan hak sebidang tanah hak milik Nomor 517 Desa Tungkan yang terletak di Desa Tungkan, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas kurang lebih 19.007 meter persegi (sembilan belas ribu tujuh meter persegi), selain itu berdasarkan bukti P – 2 berupa fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 517 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kabupaten Banjar tanggal 30 Juni 1990 yang penguasaannya ada pada Penggugat telah menjadi bukti bahwa benar antara Penggugat dengan Para Tergugat terikat dalam suatu perikatan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkan Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan luasan 19.007 meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Wahyuni yang menerangkan masalah dalam perkara ini adalah terkait dengan tanah yang terletak di Cindai Alus Desa Tungkan, dimana Para Tergugat adalah pedagang bangunan dan Para Tergugat menawarkan tanah yang sudah bersertifikat kepada Penggugat, kemudian terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2012 dengan harga tanah sejumlah Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dimana Saksi juga ikut ke kantor Notaris Raden Sukoco, S.H. untuk membuat pengikatan jual beli, tetapi sertifikatnya saat itu masih dijadikan jaminan di bank oleh Para Tergugat dan setelah lunas belum di roya, keterangan Saksi tersebut dikuatkan pula oleh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akurat dan terkini dalam putusan pengadilan. 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

keterangan Saksi Rudi Rusli yang menerangkan pernah dimintai pendapat oleh Penggugat terkait masalah sertifikat yang masih ada di Bank BRI sebagai jaminan, tetapi belum dilakukan Roya padahal kreditnya sudah lunas dan menurut pihak Bank BRI sertifikat akan diserahkan apabila sudah dilakukan royas dan yang mengambil harus yang bersangkutan yaitu Tergugat karena sertifikatnya atas nama Tergugat I, demikian pula yang menjamin adalah Tergugat dan sepengetahuan Saksi, Penggugat sudah pernah datang ke BRI Marabahan dan pihak BRI menyatakan sudah lunas dan BRI juga mengatakan yang mengambil sertifikat tersebut harus Tergugat karena Tergugat yang harus tandatangan karena saat itu yang melakukan jaminan atas nama Tergugat. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka sudah sepatutnya dalam jual beli Para Tergugat menyelesaikan proses penyerahan sertifikat yang masih dijadikan jaminan oleh Para Tergugat pada Bank BRI Cabang Marabahan, namun Para Tergugat tidak melakukannya, sehingga keadaan yang demikian masuk kedalam kualifikasi ingkar janji (wanprestasi), sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2, 3 dan 4 beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 menetapkan Penggugat sah demi hukum untuk melakukan Permohonan Pengajuan atau Permintaan serta Pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Marabahan atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi, beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 Membebaskan biaya perkara menurut hukum, oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 192 RBG kepada Para Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dan oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Memperhatikan, Pasal 1243 KUHPerdara, RBG, serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Perikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II diatas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebagaimana Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 Tanggal 05 April 2012 dibuat di Notaris Raden Sukoco, SH;
5. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Kuasa yang telah diberikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dengan Luasan 19.007 meter persegi sebagaimana Salinan Akta Kuasa Nomor 03 Tanggal 05 April 2012 dibuat di Notaris Raden Sukoco, SH;
6. Menetapkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan Wanprestasi atas penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan dan Surat Roya dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Marabahan kepada Penggugat;
7. Menetapkan Penggugat sah demi hukum untuk melakukan Permohonan Pengajuan atau Permintaan serta Pengambilan Sertifikat Hak Tanggungan dan surat Roya dari Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Marabahan atas Sertifikat Nomor 517 yang terletak di Desa/Kelurahan Tungkaran, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luasan 19.007 meter persegi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 804.000,- (delapan ratus empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Rabu, tanggal 30 November 2022, oleh kami Aris Bawono Langgeng, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Yusriansyah, S.H.,M.Hum dan Suwandi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 102/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 12 September 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dihadiri Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Adi Rahmi, S.H. Panitera Pengganti



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

Pengadilan Negeri Banjarmasin, dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri
oleh Para Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

TTD

Yusriansyah, S.H.,M.Hum.

TTD

Suwandi, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

TTD

Aris Bawono Langgeng, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Adi Rahmi, S.H.

Perincian Biaya:

- PNBP	: Rp. 30.000,00,-
- Biaya Proses	: Rp. 100.000,00,-
- Relaas panggilan	: Rp. 600.000,00,-
- PNBP Relaas	: Rp. 30.000,00,-
- Meterai	: Rp. 10.000,00,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,00,-
- Biaya penggandaan	: <u>Rp. 24.000,00,-</u>
Jumlah	Rp. 804.000,00,-

(delapan ratus empat ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi pada putusan agar dapat diakses oleh masyarakat luas. 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)