



P U T U S A N

Nomor 70/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 :

MASNUNIAH., bertempat tinggal di Jalan AMD XI., Nomor 41., Komplek Pemurus Indah., RT. 027., RW. 003., Kelurahan / Desa Pemurus Dalam., Kecamatan Banjarmasin Selatan., Kota Banjarmasin., yang dikuasakan kepada Drs. Abdul Gafur, S. H., dkk., Advokat – Pengacara, Advokat Magang., pada Kantor Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (Posbakumadin) SK Menkumham RI Nomor AHU-5026AH01 04 TH 2011 beralamat di Jalan Trikora Surya Kencana II Nomor 06 Banjarbaru., Kota Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. **TAUFIK**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani., KM. 9., Komplek Muhajirin., Nomor 15., RT. 001., RW. 001., Kelurahan / Desa Mandar Sari., Kertak Hanyar., Kabupaten Banjar, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG BANJARMASIN.**, berkedudukan di Jalan R. E., Martadinata., Nomor 4., Banjarmasin., untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

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 tertanggal 27 Nopember 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 28 Nopember 2018, dengan No. Reg. : 70/Pdt.G/2018/PN.Bjb, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi) ini diajukan di Pengadilan Negeri Banjarbaru, berdasarkan objek yang telah dilaksanakan yaitu Jual



beli Bidang Tanah dan Bangunan terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru sehingga Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini mengikut pada Pengadilan Negeri Banjarbaru.

2. Bahwa pada bulan Mei Tahun 2012, TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kredit Nomor 0001020120515000014, yaitu Pembelian Rumah berupa KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan objek berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No. 4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru seharga Rp 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) dengan biaya kredit sebesar Rp 750.000,- (Tujuh ratus ribu rupiah) per bulan dalam jangka waktu kredit selama 180 bulan dan -Sertifikat Hak Milik atas Objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut telah dicatat oleh TURUT TERGUGAT kepada atas nama TERGUGAT.
3. Bahwa sejak Mei 2012, TERGUGAT selama 48 bulan telah membayar angsuran Kredit Pembelian Rumah tersebut hingga Mei 2016 sebesar Rp 698.000,- (Enam ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) ditambah biaya beban administrasi Rp 6.000,- (Enam ribu rupiah), jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp 704.000,- (Tujuh ratus empat ribu rupiah) kepada TURUT TERGUGAT dan pada bulan Mei tahun 2016 TERGUGAT kepada PENGUGAT sepakat MELAKUKAN PENGALIHAN KREDIT ATAS PERJANJIAN KREDIT PEMBELIAN RUMAH antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT melalui proses dibawah tangan dengan Bukti Kwitansi tertanggal 10 Mei 2016 yang telah ditandatangani TERGUGAT dan PENGUGAT.
4. Bahwa berdasarkan Bukti Kwitansi tertanggal 10 Mei 2016, pengalihan Kredit oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT dilakukan dengan melakukan pembayaran uang *Down Payment* sejumlah Rp 38.500.000,- (Tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT sebagai bentuk kesepakatan Jual Beli atas objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No. 4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru dan oleh sebab tersebut kewajiban pembayaran KPR (Kredit Pemilikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rumah) oleh TERGUGAT dilanjutkan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT hingga lunas / selesai.
5. Bahwa PENGGUGAT atas nama TERGUGAT telah rutin melanjutkan pembayaran kredit sebesar sebesar Rp 698.000,- (enam ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah) ditambah biaya beban administrasi Rp 6.000,- (Enam ribu rupiah), jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp 704.000,- (Tujuh ratus empat ribu rupiah) setiap bulan selama 25 bulan sejak Juni 2016 hingga Agustus 2018 dan pada bulan September 2018 PENGGUGAT melakukan pelunasan dipercepat atas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp 53.527.562,- (Lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh dua rupiah) kepada TURUT TERGUGAT.
 6. Bahwa setelah dilakukan pembayaran pertama pada tanggal 10 Mei 2016 oleh PENGGUGAT, TERGUGAT menyerahkan beberapa lembar surat yang membuktikan bahwa TERGUGAT memiliki Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT DAN TERGUGAT, kemudian PENGGUGAT dijanjikan akan dibuatkan surat pengikatan Jual beli, surat kuasa mengambil Sertipikat Hak Milik atas nama TERGUGAT yaitu TAUFIK yang sekarang berada di Kantor TURUT TERGUGAT, surat kuasa menjual dan kuasa balik nama di Kantor Notaris PPAT yang ditunjuk oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, AKAN TETAPI seluruh janji-janji yang pernah dijanjikan disepakati secara lisan tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT dan perbuatan TERGUGAT dapat dikwalifisir TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI).
 7. Bahwa karena seluruh kewajiban Pembayaran Kredit TERGUGAT telah dipenuhi oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT, maka pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah sah menurut hukum sebagai bukti pembayaran dan oleh karena itu Hak Persil dan Bangunan Rumah atas nama TERGUGAT 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 , maka menurut hukum jual beli bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atasnya adalah sah menurut hukum.

Halaman 3 dari 24, Putusan No. 70/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

9. Bahwa berdasarkan PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) oleh TERGUGAT , maka PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk mendapatkan keputusan Hukum yang dijadikan dasar penyerahan PERSIL DAN BANGUNAN MILIK TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT.
10. Bahwa agar TERGUGAT 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.
12. Bahwa terhadap TURUT TERGUGAT, karena seluruh kewajiban TERGUGAT , telah diselesaikan secara sempurna dan telah diterima seluruh pembayaran angsuran, maka wajar apabila TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada 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 jumlah Rp 38.500.000,- (Tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) Tanggal 10 Mei 2016 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengikat dan sah menurut Hukum sebagai bukti pembayaran.
4. Menyatakan bukti pembayaran PENGGUGAT yaitu angsuran setiap bulannya Rp 698.000,- (Enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ditambah biaya beban administrasi Rp 6.000.- (Enam ribu rupiah), jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp 704.000,- (Tujuh ratus empat ribu rupiah), dan pelunasan pembayaran sebesar Rp 53.527.562,- (Lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh dua rupiah) yang TELAH DITERIMA PEMBAYARAN OLEH TURUT TERGUGAT adalah mengikat dan sebagai bukti pembayaran sah menurut Hukum.
5. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT adalah INGKAR JANJI (Wanprestasi)
6. Menyatakan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atas nya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara

Halaman 4 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- City Blok D No.4, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah SAH menurut hukum.
7. Menyatakan persil bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru nama TERGUGAT (TAUFIK), menurut Hukum adalah milik PENGUGAT.
 8. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa kepada PENGUGAT setiap hari Sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini. Sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
 9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai pengganti akta jual beli.
 10. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari TERGUGAT.
 11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini.
 12. Menghukum kepada 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.

Demikian gugatan INKAR JANJI (WANPRESTASI) dibuat dan disampaikan atas berkenan kiranya untuk dikabulkan, sebelumnya diucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili oleh Kuasanya Drs. Abdul Gafur, S. H., dkk., Advokat – Pengacara, Advokat Magang., pada Kantor Pos Bantuan Hukum Advokat Indonesia (Posbakumadin) SK Menkumham RI Nomor AHU-5026AH01 04 TH 2011 beralamat di Jalan Trikora Surya Kencana II Nomor 06 Banjarbaru., Kota Banjarbaru berdasarkan surat kuasa tanggal 12 November 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Selasa tanggal 27 november 2018, sedangkan untuk Tergugat untuk kepentingan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut

Halaman 5 dari 24, Putusan No. 70/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 / relas Nomor :70/Pdt.G/2018/PN.Bjb tanggal 29 November 2018, dan oleh karena tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan panggilan umum secara patut berdasarkan surat panggilan/relas tanggal 20 Desember 2018 dan 22 Januari 2019, sedangkan untuk Turut Tergugat untuk kepentingan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan / relas Nomor : 70/Pdt.G/2018/PN.Bjb tanggal 10 Desember 2018, 20 Desember 2018 dan 24 Januari 2019 sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dan turut Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, sebelum dibacakan gugatan Penggugat mengajukan perbaikan gugatan tanggal 21 Februari 2019, adapun perbaikan gugatan Penggugat berupa penambahan kalimat baik dalam posita maupun petitum sebagai berikut :

- Posita point 8 berbunyi sebagai berikut :

Bahwa dikarenakan PENGGUGAT dapat memenuhi kewajiban sebagai syarat sahnya jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT , maka menurut hukum jual beli bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atasnya adalah sah menurut hukum. Dan beralasan hukum apabila PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapapun untuk menyerahkan asli dari SHM No. 3809 (an. TAUFIK) kepada PENGGUGAT tanpa dikenai biaya apapun.

- Petitum point 7 berbunyi sebagai berikut :

Menyatakan persil bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru nama TERGUGAT (TAUFIK), menurut Hukum adalah milik PENGGUGAT. dan memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapapun untuk menyerahkan

Halaman 6 dari 24, Putusan No. 70/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

SHM No. 3809 (an. TAUFIK) kepada PENGGUGAT tanpa dikenai biaya apapun.

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

1. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3809 Kelurahan Landasan Ulin Utara., Kecamatan Liang Anggang., Kota Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan, atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, berkedudukan di Jakarta., Surat Ukur tanggal 9 Mei 2011., Nomor Surat Ukur 299/LUU/2011., telah dicocokkan dengan fotocopy yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Izin Mendirikan Bangunan atas nama Poster Simorangkir, tanggal 18 April 2018, telah dicocokkan dengan fotocopy yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Asli dari fotocopy kwitansi pembayaran uang muka dari Taufik / Tergugat kepada CV. Mutiara Jovan Bao, tanggal 27 Nopember 2011 sa, telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Asli dari fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Kredit atas nama Tergugat dari Bank Tabungan Negara Kota Cabang Banjarmasin., tanggal 30 Mei 2012., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 0001020120515000014 antara PT. Bank Tabungan Negara dan Tergugat., tanggal 30 Mei 2012., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Asli dari fotocopy Surat Pernyataan dan Kuasa Pemindahbukuan atas nama Tergugat., tanggal 30 Mei 2012., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-6
7. Asli dari fotocopy Kwitansi Pembayaran over kredit perumahan antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 10 Mei 2016., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Asli dari fotocopy pembayaran angsuran perumahan atas nama Tergugat yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat melalui Kantor

Halaman 7 dari 24, Putusan No. 70/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

Pos Indonesia., tanggal 6 Oktober 2017 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2018., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Asli dari fotocopy bukti pelunasan atas agunan sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian Nomor 0001020120515000014 tanggal 14 September 2018., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Asli dari fotocopy bukti pembayaran biaya sertipikat oper kredit atas nama Tergugat., tanggal 14 September 2018., telah dicocokkan dengan fotokopi yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Asli dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 3808 Kelurahan Landasan Ulin Utara., Kecamatan Liang Anggang., Kota Banjarbaru., Propinsi Kalimantan Selatan, atas nama Muhammad Akhyar Hadi., Surat Ukur tanggal 9 Mei 2011., Nomor Surat Ukur 299/LUU/2011., telah dicocokkan dengan fotocopy yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut telah dicap pos (*nazeglen*), selanjutnya diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotokopi bukti surat P.3., P.4., P.6., P.7., P.8., P.9., P.11., telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.1., P.2., P.5., yang tidak diperlihatkan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat 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 MISNAN WIDYANTO
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi dijadikan saksi dalam perkara ini karena mengetahui Penggugat telah membeli tanah beserta dengan rumahnya dan pada saat akan balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut Penggugat terkendala karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;
 - Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat sejak tinggal di Komplek Perum Citra Mutiara City., Nomor 7 karena saksi yang pertama kali tinggal di lingkungan tersebut;

Halaman 8 dari 24, Putusan No. 70/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 bertempat tinggal di Jalan Golf Pelita V., Komplek Perum Citra Mutiara City., Nomor 7., RT. 010., RW. 004., Kelurahan Landasan Ulin Utara., Kecamatan Liang Anggang;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di Jalan Golf Pelita V., Komplek Perum Citra Mutiara City., Nomor 7., RT. 010., RW. 004., Kelurahan Landasan Ulin Utara., Kecamatan Liang Anggang sejak perumahan tersebut berdiri, saksi yang pertama kali tinggal disitu tepatnya tahun 2010 sejak pembebasan lahan sampai pondasi awal;
- Bahwa Tergugat tinggal di rumah Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Nomor 6., Banjarbaru Utara., Banjarbaru;
- Bahwa dulu Tergugat membeli rumah di perumahan Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Nomor 6., Banjarbaru Utara., Banjarbaru., tersebut;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut secara kredit;
- Bahwa Tergugat melakukan pembayaran rumah tersebut, setiap bulannya secara kredit di Turut Tergugat yaitu Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa Tergugat pernah bercerita kepada saksi berniat melakukan over kredit terhadap rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat melakukan over kredit rumah tersebut, tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sebelumnya sudah mempunyai rumah;
- Bahwa rumah Penggugat pada saat itu tepat berada disamping persis rumah Tergugat;
- Bahwa Tergugat melakukan over kredit rumah tersebut kepada Penggugat pada tanggal 10 Mei 2016;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa pembayaran over kredit yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran over kredit pada bulan Mei tahun 2016, setelah sholat subuh, Tergugat memberikan uang kepada saksi untuk sedekah pembelian karpet sajadah musholla dikomplek perumahan tersebut;
- Bahwa saksi sebelumnya bertanya kepada Tergugat "ini uang apa?" kemudian Tergugat pada saat itu mengatakan kepada saya "Alhamdulillah rumah saya sudah laku, yang beli Penggugat";
- Bahwa saksi bersama-sama dengan Tergugat langsung membeli karpet sajadah untuk musholla tersebut;
- Bahwa Musholla di lingkungan perumahan tersebut berdiri sejak 3 (tiga) tahun yang lalu tepatnya tahun 2016;
- Bahwa rumah Tergugat dan Penggugat pada saat itu bersebelahan saja;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana Tergugat sekarang bertempat tinggal;

Halaman 9 dari 24, Putusan No. 70/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 terakhir saksi bertemu dengan Tergugat bulan Ramadhan tahun yang lalu sekitar pukul 02.00 WITA yang pada saat itu Tergugat bermalam di musholla, saksi lalu mengatakan kepada Tergugat bahwa Penggugat sudah melunasi pembayaran rumah tersebut dan meminta kepada Tergugat untuk sama-sama dihadapan Notaris dengan tujuan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut;
 - Bahwa Tergugat menyetujuinya dan berjanji dengan itikad baik akan bersama-sama Penggugat menghadap Notaris untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut;
 - Bahwa keesokan harinya pada saat saksi akan sholat shubuh di Musholla, Tergugat sudah tidak ada lagi dan mendapat kabar dari saudaranya bahwa Tergugat sudah ke Kotabaru;
 - Bahwa dari keluarganya mengatakan pekerjaan Tergugat adalah bisnis sarang burung wallet;
 - Bahwa saksi dan Penggugat berusaha menghubungi handphone Tergugat tetapi handphone milik Tergugat sudah tidak aktif lagi;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik atas rumah di Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Nomor 6., Banjarbaru Utara., Banjarbaru tersebut atas nama Tergugat;
 - Bahwa Tergugat sudah melakukan pembayaran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada Turut Tergugat sudah 48 (empat puluh delapan) kali;
 - Bahwa Tergugat mengambil Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Turut Tergugat selama 180 (seratus delapan puluh) bulan;
 - Bahwa saksi mengetahui jumlah pembayaran kredit perbulannya yang dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Penggugat telah membayar lunas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada Turut Tergugat;
 - Bahwa Penggugat pada saat itu telah menghadap Notaris dan karena tidak diketahui tempat tinggal Tergugat maka harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Banjarbaru;
 - Bahwa Penggugat sudah pernah dicari keberadaannya tetapi tidak berhasil;
2. Saksi JUMADI
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat?
 - Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat
 - Bahwa saksi bertempat tinggal di Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Banjarbaru Utara., Banjarbaru ;
 - Bahwa saksi tinggal di Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Banjarbaru Utara., Banjarbaru sejak tahun 2016;

Halaman 10 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dijadikan sebagai Saksi dalam perkara ini terkait bahwa Penggugat telah membeli tanah beserta bangunannya dari Tergugat dimana Penggugat akan balik nama sertifikat tersebut tetapi tidak bisa karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa awal mulanya Penggugat membeli rumah dari Tergugat pada bulan Mei 2016, Tergugat membeli perumahan dengan cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui Turut Tergugat;
- Bahwa harga rumah tergugat yang beralamat di perumahan Jalan Pelita V., Citra Mutiara City Blok D., Nomor 6., Banjarbaru Utara., Banjarbaru pada tahun 2016 adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu berapa angsuran perbulan yang harus dibayarkan tiap bulan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama jangka waktu kredit yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat ;
- Bahwa Tergugat sudah membayar angsuran kredit pembelian rumah tersebut selama 48 (empat puluh delapan) bulan;
- Bahwa Tergugat belum melunasi pembayaran kredit pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat kemudian ingin melakukan over kredit rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat melakukan over kredit dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat melakukan over kredit dengan Penggugat dengan harga Rp38.500.000,00 (tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi pada saat itu tidak dijadikan sebagai Saksi pada saat dilakukan over kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat telah melakukan over kredit rumah dengan Penggugat karena diceritakan oleh Penggugat dan pernah melihat kwitansi pengembalian uang tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-7 tersebut ;
- Bahwa setiap bulan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat;
- Bahwa pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut sekarang sudah dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pastinya tetapi tahun 2018, Penggugat sudah selesai melunasi pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat;
- Bahwa rumah tersebut sudah memiliki Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-1 (Sertipikat Hak Milik Nomor 3809) tersebut;

Halaman 11 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat melakukan pembayaran over kredit kepada Tergugat dilakukan di hadapan Notaris atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah dilaporkan kepada Turut Tergugat kalau Tergugat sudah melakukan over kredit kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat bertempat tinggal sekarang ini;
- Bahwa dilingkungan tersebut sudah ramai dengan pemukiman;
- Bahwa Luas tanah beserta bangunan tersebut 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 8 Maret 2019, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi 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 HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka dengan demikian berdasarkan pasal 149 RBg Majelis Hakim memutuskan gugatan akan diperiksa dan diputus dengan verstek atau tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*verstek*), namun Majelis Hakim akan tetap

Halaman 12 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat tersebut apakah benar dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika Penggugat telah memiliki sebidang tanah dan bangunan terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru;

Menimbang, bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut, Penggugat peroleh dengan cara pengalihan kredit atas perjanjian kredit pembelian rumah antara Terugat dengan Turut Tergugat melalui proses dibawah tangan dengan bukti kwitansi tertanggal 10 Mei 2016 yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat, dimana pada saat itu Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat, namun saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli atas tanah dan bangunan terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, 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 dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-11 dan 2 orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Saksi MISNAN WIDYANTO dan Saksi JUMADI, sebagaimana terurai diatas;

Halaman 13 dari 24, Putusan No. 70/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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menegaskan bahwa hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak berperkara, sepanjang masih dianggap relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa posita Penggugat angka 2 yaitu bahwa pada bulan Mei Tahun 2012, TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kredit Nomor 0001020120515000014, yaitu Pembelian Rumah berupa KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan objek berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No. 4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru seharga Rp 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah) dengan biaya kredit sebesar Rp 750.000,- (Tujuh ratus ribu rupiah) per bulan dalam jangka waktu kredit selama 180 bulan dan -Sertifikat Hak Milik atas Objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut telah dicatat oleh TURUT TERGUGAT kepada atas nama TERGUGAT;

Menimbang, bahwa posita Penggugat angka 3 dan 4, menerangkan dimana sebelum Tergugat melunasi tanah dan rumah tersebut kepada Turut Tergugat, Tergugat telah melakukan over kredit kepada Penggugat, berdasarkan bukti P-7 berupa kwitansi pembayaran over kredit Perumahan antara TAUFIK / Tergugat selaku Penjual dan MASNUNIAH / Penggugat selaku pembeli sebesar Rp. 38.500.000,- (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya dikaitkan dengan keterangan 2 orang saksi Penggugat bernama MISNAN WIDYANTO dan JUMAIDI yang menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan over kredit terhadap tanah dan bangunan tersebut serta telah melunasinya dan menguasainya sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan atau klaim dari orang lain;

Menimbang, bahwa bukti P-8 dan bukti P-9 yaitu pembayaran angsuran perumahan a.n TAUFIK / Tergugat yang dibayarkan Penggugat kepada Turut Tergugat dan bukti pelunasan Atas Agunan Sebagaimana Dimaksud Dalam Surat Perjanjian No : 0001020120515000014, tanggal 14 September 2018 sebagai penyeter Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah melunasi tanah dan bangunan tersebut, yang sebelumnya adalah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 14 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3809 beserta bangunan di atas nya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dimana Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual;

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

Menimbang, bahwa tentang **Petitem Kesatu** meminta agar Pengadilan Negeri Banjarbaru menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa petitem gugatan terdiri dari 12 angka yang keseluruhannya belum dipertimbangkan, oleh karena itu Petitem angka 1 gugatan Penggugat akan dipertimbangkan setelah keseluruhan Petitem Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Kedua** Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi yang diajukan Penggugat tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku (bukan saudara sedarah maupun semenda), serta terhadap bukti surat telah dibubuhi materai secukupnya maka alat bukti tersebut sah dan berharga menurut hukum, dengan demikian Petitem Penggugat angka 2 cukup beralaskan hukum oleh karena itu patut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Ketiga, Keempat dan Kelima**, sebelum Majelis Hakim pertimbangan, maka akan Majelis Hakim pertimbangan petitem selanjutnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Keenam** maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Halaman 15 dari 24, Putusan No. 70/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 perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanahdan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materiil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembelisebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan,atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yangditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (pasal 26ayat (2) UUPA);
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah warga Indonesia yang membeli tanah dengan sertipikat hak milik dimana berdasarkan bukti P – 1 adalah betul tanah atas nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah tersebut semenjak Penggugat membeli sampai dengan sekarang, sehingga dengan



demikian Majelis berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil jual beli tanah;

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 dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat sebagaimana bukti P – 7 dan Tergugat 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 dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis Hakim berpendapat jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atas nya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.4, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru adalah sah menurut hukum, sehingga **Petitum Keenam** beralaskan hukum, maka patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Ketujuh**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya **Petitum Keenam** gugatan Penggugat , yaitu sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah tersebut, maka Penggugatlah yang menjadi pemilik atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dan berdasarkan bukti P-8 dan P-9,



penggugat telah melunasi sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Turut Tergugat,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, **Petitem Ketujuh** beralaskan hukum, maka patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Kelima**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa meskipun para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah bersertifikat, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan PPAT, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli MASNUNIAH., dari Penggugat;

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

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat telah pergi dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sebagaimana posita nomor 6 gugatan Penggugat sesuai dengan relaas panggilan yang telah dilaksanakan secara sah dan patut terhadap Tergugat, sehingga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P - 7, akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah dan bangunannya secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis berpendapat terhadap **Petitum Kelima** gugatan Penggugat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Ketiga** dan **Keempat**, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, P-8, P-9 dan telah dikabulkannya **Petitum Keenam** gugatan Penggugat, maka beralaskan hukum **Petitum Ketiga** dan **Keempat** patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kedelapan**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa **Petitum Kedelapan** menghukum TERGUGAT membayar uang paksa kepada PENGGUGAT setiap hari Sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) apabila lalai memenuhi isi putusan ini. Sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat dan Fakta dipersidangan obyek sengketa berada di dalam penguasaan Penggugat sehingga tidaklah patut bagi Tergugat untuk membayar Uang Paksa sebanyak Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitum Kedelapan** patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kesembilan**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pembuktian pada **Petitum Ketiga, keempat, Kelima dan Keenam** gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka beralaskan hukum **Petitum Kesembilan** patut dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum Kesepuluh**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa **Petitum Kesepuluh** gugatan Penggugat meminta menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari TERGUGAT.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim **Petitum Kesepuluh** tidak ada urgensinya, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 191 R.Bg dan SEMA No. 3 Tahun 2000 serta SEMA No. 4 Tahun 2001;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas **Petitem Kesepuluh** gugatan penggugat tidak beralaskan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitem Kesepuluh** dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Kesebelas**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pembuktian pada **Petitem Ketiga, keempat, Kelima, Keenam dan Ketujuh** gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka beralaskan hukum **Petitem Kesebelas** patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitem Keduabelas**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas **Petitem Keduabelas** gugatan penggugat beralaskan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitem Keduabelas** patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas terhadap tidak semua Petitem Penggugat dikabulkan, maka dengan demikian **Petitem Kesatu** tidak beralaskan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, selanjutnya Majelis berketetapan terhadap Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya ;

Memperhatikan, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPdata, Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian dengan tanpa hadirnya TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT (verstek);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT adalah INGKAR JANJI (Wanprestasi)
4. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini.
5. Menyatakan bukti kwitansi pembayaran jumlah Rp 38.500.000,- (Tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) Tanggal 10 Mei 2016 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengikat dan sah menurut Hukum sebagai bukti pembayaran.
6. Menyatakan bukti pembayaran PENGGUGAT yaitu angsuran setiap bulannya Rp 698.000,- (Enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ditambah biaya beban administrasi Rp 6.000,- (Enam ribu rupiah), jumlah keseluruhan setiap bulannya Rp 704.000,- (Tujuh ratus empat ribu rupiah), dan pelunasan pembayaran sebesar Rp 53.527.562,- (Lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh dua rupiah) yang TELAH DITERIMA PEMBAYARAN OLEH TURUT TERGUGAT adalah mengikat dan sebagai bukti pembayaran sah menurut Hukum.
7. Menyatakan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atas nya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No.6, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah SAH menurut hukum.
8. Menyatakan persil bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 3809 beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No. 6, Banjarbaru Utara, Banjarbaru dan sekarang menjadi Jln Pelita V Komplek Citra Mutiara City Blok D No. 6, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru nama TERGUGAT (TAUFIK), menurut Hukum adalah milik PENGGUGAT dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun untuk menyerahkan SHM No. 3809 (an. TAUFIK) kepada Penggugat tanpa dikenai biaya apapun;
9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini berfungsi sebagai pengganti akta jual beli.
10. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini.
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.916.000,- (Satu Juta Sembilan Ratus Enam Belas Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari **Senin**, tanggal **06 Mei 2019**, oleh **VIVI INDRASUSI SIREGAR, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **M. AULIA REZA**

Halaman 21 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UTAMA, S.H dan **AHMAD FAISAL MUNAWIR, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **09 Mei 2019**, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Ketua

VIVI INDRASUSI SIREGAR, S.H., M.H.

Hakim – Hakim Anggota

M. AULIA REZA UTAMA, S.H.

AHMAD FAISAL MUNAWIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H.

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,-
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,-
➤ Relas Panggilan -----	Rp.	1.825.000,-
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,-
➤ Materai Putusan -----	Rp.	5.000,-
Jumlah	Rp.	1.916.000,-

(Satu Juta Sembilan Ratus Enam Belas Ribu Rupiah)

Halaman 22 dari 24, Putusan No. 70/Pdt.G/2018/PN Bjb



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

Halaman 23 dari 24, Putusan No. 70/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)

Halaman 23