



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSMALIANI, bertempat tinggal di Komplek Citra Bangun Persada Blok F No.12 Jalan Peramuan Rt.003 Rw.001 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

MUHAMMAD ATONG, bertempat tinggal di di Jalan Peramuan Pelipisan 6, Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru namun sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya didalam wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 16 Maret 2020 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi) ini diajukan pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, berdasarkan letak objek yaitu terletak di Komplek Citra Bangun Persada No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, sehingga Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini mengikut pada Pengadilan Negeri Banjarbaru;

2. Bahwa pada tanggal 21 Juni 2011, Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong (Tergugat);

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat membeli 1 (satu) bidang tanah perumahan tersebut kepada Tergugat seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang Penggugat bayar secara tunai pada tanggal 21 Juni 2011 dan uangnya langsung diserahkan kepada Tergugat kemudian atas pembayaran tersebut dibuat kwitansi pembayaran yang ditanda tangani Tergugat;
4. Bahwa pada saat pembayaran tersebut, Tergugat menyatakan akan memproses balik nama sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
5. Bahwa Penggugat setelah beberapa waktu menunggu Tergugat memproses balik nama sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut namun ternyata Tergugat tidak ada memprosesnya sehingga sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut masih atas nama Tergugat;
6. Bahwa Penggugat setelah itu berupaya menemui Tergugat namun Tergugat selalu menghindar hingga akhirnya keberadaan Tergugat sekarang ini tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga proses balik nama 1 (satu) bidang tanah tersebut terkendala dan akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini;
7. Bahwa untuk proses balik nama Sertifikat 1 (satu) bidang tanah tersebut, Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara de facto bidang tanah tersebut dikuasai Penggugat namun secara de jure 1 (satu) bidang tanah tersebut adalah masih atas nama Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas bidang tanah tersebut;

Berdasarkan apa yang Penggugat uraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang dikumnyakan berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong (Tergugat);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong (Tergugat), sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;

5. Memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4194 yang sebelumnya atas nama Muhammad Atong (Tergugat) menjadi atas nama Rusmaliani (Penggugat), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 April 2020, tanggal 17 April 2020, 26 Mei 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, oleh karena Tergugat tidak hadir maka proses mediasi tidak dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotocopy dari Asli Akta Cerai Nomor: 293/C/2019/PA.Bjb atas nama Istri Rusmaliana binti Ibnu Abbas dan suami Syaiful Anwar bin Mahmud yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Banjarbaru tertanggal 26 Juli 2019 yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari asli Kartu Keluarga Nomor 6372020801200008 atas nama kepala keluarga Rusmaliani tertanggal 20 Maret 2020, yang diberi tanda bukti P-2;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



3. Fotocopy dari asli Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 4194 atas nama Muhammad Atong tertanggal 24 Desember 2008, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari asli kwitansi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas nama Rusmaliani untuk pembayaran tanah dan bangunan di Komplek Citra Persada Blok C Nomor 13 Landasan Ulin, Banjarbaru tertanggal 21 Juni 2011, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah PBB taqhun 2019 atas nama Rusmaliani tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Rusmaliani nomor 6372026106820006 tertanggal 23 Maret 2020, yang diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy dari asli NPWP 92.165.347.3732.000 atas nama Rusmaliani nomor 6372026106820006, yang diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah PBB tahun 2015 atas nama Rusmaliani tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah PBB tahun 2016 atas nama Rusmaliani tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah PBB tahun 2017 atas nama Rusmaliani tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy dari asli Surat Setoran Pajak Daerah PBB tahun 2018 atas nama Rusmaliani tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tertanggal 3 Oktober 2019, yang diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy dari asli Status Pembayaran Piutang PBB, yang diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy P-1 sampai dengan P-13 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat 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 :

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



1. Saksi Indria Pangestuti

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan sebagai Saksi yaitu sehubungan Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat namun saat ini Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat;
- Bahwa awalnya Tergugat meminta tolong kepada Saksi untuk menawarkan rumahnya yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Blok F Nomor 12 Jalan Peramuan Rt.003 Rw 001 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru dengan luas tanah 10 x 16 meter untuk dijual kepada orang lain;
- Bahwa Saksi menawarkan kepada Penggugat dan Penggugat yang akhirnya membeli rumah Tergugat tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli rumah dari Tergugat seharga Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) secara tunai pada tahun 2011 kepada Tergugat dan sejak saat itu Penggugat menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

2. Saksi Yulita Sari

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan merupakan tetangga dari Penggugat;
- Bahwa Rumah Saksi berdekatan dengan Tergugat dimana rumah Penggugat bernomor 13 dan Saksi Nomor 20 dimana Saksi tinggal sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi mengetahui sehubungan dengan perkara ini yaitu Penggugat akan balik nama Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Blok F Nomor 12 Jalan Peramuan Rt.003 Rw 001 Kelurahan Landasan Ulin Timur Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru dengan luas tanah 10 x 16 meter;
- Bahwa awalnya rumah tersebut adalah milik dan ditempati Tergugat kemudian dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumah tersebut sejak tahun 2011;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui harga rumah tersebut seharga Rp100.000.00,00 (seratus juta rupiah)

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Rumah tersebut dan masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 30 Juni 2020, 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 untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas relaas panggilan yang ditujukan kepada Tergugat tersebut, ternyata telah sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk menghadap di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 149 RBg gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah di persidangan sehingga dengan demikian Tergugat dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo*, namun demikian 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;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/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 Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong (Tergugat) dengan jalan yang diperoleh Penggugat dari Tergugat dengan cara membeli tanah dengan Kwitansi Pembelian atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4194 yang dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 21 Juni 2011 dengan harga Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun saat ini Penggugat tidak dapat mengurus proses balik nama sertifikat yang masih atas nama Tergugat oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok gugatan Penggugat tersebut maka yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

1. Apakah benar Penggugat telah melakukan jual beli sebidang tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4194?;
2. Apakah benar Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Penggugat?;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu pokok sengketa yang pertama yaitu apakah sah menurut hukum jual beli antara Tergugat dan Penggugat atas bidang tanah *in cassu*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama dalil-dalil gugatan Penggugat maka Majelis akan mempertimbangkan, pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Indria Pangestuti dan Yulita Sari;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian Penggugat mengenai obyek perkara, yaitu 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada RT 014 RW 003 No.C. 13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4194 atas nama Muhammad Atong, yang belum ada penyelesaian surat-menyuratnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat pada

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juni 2011 dengan harga Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar tunai sebagaimana Surat Kwintansi pada tanggal 21 Juni 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat sebagaimana bukti P-4 berupa Kwitansi pembelian tanah dan bangunan di Komplek Citra Persada Blok C Nomor 13 Landasan Ulin dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu Saksi Indria Pangestuti dan Saksi Yulita Sari, bahwa benar Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat sebagaimana tanah *in cassu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi Penggugat di persidangan juga terungkap bahwa tanah *in cassu* tersebut saat ini secara *de facto* adalah telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan, tidak ada pihak lain yang termasuk pula Tergugat yang protes atau keberatan atas klaim penguasaan tanah *in cassu* tersebut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat sebagaimana di atas dan juga dengan keterangan para saksi, yang kesemuanya memberikan keterangan yang saling bersesuaian bahwa Tergugat telah menjual tanahnya sebagaimana tanah *in cassu* dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar tunai pada tanggal 21 Juni 2011, dengan demikian maka menurut Majelis Hakim jual beli terhadap bidang tanah hak milik Tergugat sebagaimana pembelian 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada RT 014 RW 003 No.C. 13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas 160m² adalah sah menurut hukum sehingga **petitum kedua untuk menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat layak dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pembuktian permasalahan kedua perkara *a quo* yaitu apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti, Wanprestasi tersebut dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
- Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/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)



- Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan

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 dala, jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penggugat dan Tergugat ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 keterangan Saksi Indria Pangetuti dan Saksi Yulita Sari, 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 menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P-4 akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam kontruksi hukum seperti itu Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitim ketiga untuk menyatakan Tergugat wanprestasi beralaskan hukum dan patut untuk dikabulkan;**

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 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 Tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H.,M.H. pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materil yaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akandibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apayang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria). 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 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria);



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 sertifikat hak milik dimana berdasarkan bukti P – 3 adalah betul tanah atas nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan Saksi Indria Pangestuti dan Yulita Sari jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan tanah dan bangunan tersebut semenjak Penggugat membeli sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian Majelis Hakim 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (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-4 maka 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 perbuatannya 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materil;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat jual beli di 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong antara Tergugat dan Penggugat adalah **sah menurut hukum sehingga petitum keempat untuk menyatakan Penggugat sebagai** pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong (Tergugat), **patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1143 masih tercatat atas nama Tergugat maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap **petitum kelima patut pula untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai **petitum keenam** bahwa Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena seluruh Petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap Petitum Gugatan Penggugat kesatu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala konsekuensi hukumnya;
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4149 atas nama Muhammad Atong terletak

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (seratus enam puluh meter persegi);

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan atas 1 (satu) bidang tanah perumahan yang terletak di Komplek Citra Bangun Persada Rt.014 Rw.003 No.C.13 Kelurahan Landasan Ulin Tengah Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru dengan luas 160m² (seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4194, atas nama Muhammad Atong;

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 4149 atas nama Muhammad Atong menjadi atas nama Rusmaliani di Badan Pertanahan Nasional;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.146.000,00 (dua juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Jumat, tanggal 10 Juli 2020, oleh kami, Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rieya Aprianti, S.H. dan Sukmandari Putri, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb tanggal 2 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 Juli 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Pratama Muhammad Rizky, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rieya Aprianti, S.H

Lusi Emmi Kusumawati, S.H., M.H.

Sukmandari Putri, S.H.

Panitera Pengganti,

Pratama Muhammad Rizky, S.H

Perincian biaya :

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,00
➤ Relas Panggilan -----	Rp	1.080.000,00
➤ Pemeriksaan Setempat	Rp	970.000,00
➤ Redaksi -----	Rp.	6.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	<u>2.146.000,00</u>

(dua juta seratus empat puluh enam 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)