



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 49/Pdt.G/2014/PN.Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. RAJAK, Pekerjaan Anggota Polri, alamat Jalan A.Yani Km.73 Desa Batu Balian RT 04/01 Kec. Simpang Empat Kab. Banjar, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

MELAWAN

DJUAIRI, Pekerjaan Swasta, dahulu beralamat Jalan Himalaya RT 23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mempelajari bukti – bukti yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Nopember 2014, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 21 Nopember 2014 di bawah register perkara nomor 49/PDT.G/2014 telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

Berdasarkan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat 1 Mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jalan Himalaya RT. 23 / 05, Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan, seluas 500 M² Sertifikat Hak Milik Nomor M 1440 Sertifikat atas nama DJUAIRI. Tergugat 1) Yang kemudian oleh Tergugat 1 Jual pada Penggugat Seharga Rp.15.000.000,-(Lima belas juta rupiah) Pada tanggal 21 Juli 1997, dengan batas - batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Selatan : Tanah Negara

Halaman 1 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/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

Sebelah Timur : Jalan
Sebelah Utara : Sumardi
Sebelah Barat : Rusmiaty

Bahwa jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun dilakukan dibawah tangan antara Penggugat kepada Tergugat 1.

2. Bahwa Penggugat beberapa kali mencari Tergugat 1 namun sulit sekali, Yang sekarang ini keberadaan Tergugat 1 serta alamatnya tidak Penggugat ketahui lagi.
3. Bahwa untuk proses balik nama sertifikat maka Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara de facto tanah sebagaimana tersebut dalam point 1 diatas dikuasai Penggugat namun secara de jure tanah tersebut adalah masih atas nama Tergugat 1 sehingga pengugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut.
4. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak- hak Penggugat dalam rangka pengalihan Sertifikat Hak Milik M 1440 atas nama sertifikat DJUARI (Tergugat 1) akan dibalik nama menjadi M.RAJAK (Penggugat) oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan izin kepada Kepala Badan Pertanahan Negara Kota Banjarbaru untuk mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik Tersebut diatas;

Bahwa Penggugat juga memohon kepada ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru melalui Majelis Hakim yang memberikan dan memutus perkara ini untuk menyatakan utusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas Penggugat mohon agar Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus gugatan ini memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan tergugat 1 atas sebidang tanah terletak di Jalan Himalaya RT. 23 / 05 kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan Sertifikat Hak Milik Nomor M 1440, seluas 500 M² Atas nama DJUAIRI (Tergugat 1).
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Himalaya RT. 23 / 05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru seluas 500 M² Sertifikat Hak Milik nomor M 1440, sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut.
6. Memberikan izin kepada badan Pertanahan nasional Kota Banjarbaru Untuk Mencatatkan peralihan Sertifikat Hak Milik nomor M 1440 yang sebelumnya atas nama DJUAIRI dirubah menjadi M.RAJAK (Penggugat).
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walupun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara Ini.

Atau

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Surat Panggilan / Relas No. 49/ Pdt.G/2014/ PN.Bjb tertanggal 28 Nopember 2014, Panggilan Umum untuk Tergugat tanggal 11 Desember 2014, tanggal 20 Januari 2015 dan tanggal 17 Februari 2015 sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak menggunakan

Halaman 3 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/PN.Bjb,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim menetapkan untuk melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy kuitansi pembayaran uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) tanggal 12-10-1997 dari M.RAJAK kepada DJAURI, diberi tanda P.1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1440 atas nama pemegang hak DJUARI, diberi tanda P.2 ;

Bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi Ir. HAIRIL IFANSYAH, MP ;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai Dosen di UNLAM ;
 - Bahwa saat itu ada teman saksi yang menawarkan tanah untuk dijual di daerah Banjarbaru ;
 - Bahwa saksi saat itu tidak memiliki uang untuk membeli tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi lupa tepatnya kapan, waktu itu sekitar tahun 1990-an ;
 - Bahwa saksi menawarkan kepada Penggugat tentang tanah tersebut ;
 - Bahwa setelah itu saksi tidak tahu transaksi antara Penggugat dengan penjual tanah tersebut ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat ;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Kemuning Kota Banjarbaru ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang harga jual tanah tersebut ;
 - Bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat atas nama Djuari ;
 - Bahwa tanah tersebut berukuran 20 meter x 25 meter ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi SUGIANTO :

- Bahwa saksi adalah Ketua Rt.23 Kel. Kemuning Kota Banjarbaru ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat pernah datang kepada saksi dengan membawa sertifikat hak milik nomor 1440, kemudian saksi mencocokkan dengan peta tanah yang dibuat oleh BPN yang ada pada saksi ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Rt.23 Kelurahan Kemuning Kota Banjarbaru, dengan ukuran 20 x 25 meter, masih dalam keadaan kosong ;
- Bahwa tanah tersebut sebelah Utara berbatas dengan tanah Sumardi, sebelah Selatan dengan Tanah Negara, sebelah Barat dengan Rusmiaty dan sebelah Timur berbatas dengan Jalan ;
- Bahwa selama ini tanah tersebut selalu dijaga oleh Penggugat dan tidak pernah ada yang datang kepada saksi selain Penggugat untuk melihat tanah tersebut ;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT.23, tidak pernah ada orang yang melihat dan mengakui tanah tersebut selain dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2015, terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Kemuning Rt.23 Kota Banjarbaru, yang hasil dari pemeriksaan setempat tersebut telah dituangkan dalam berita acara pemeriksaan setempat, dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

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

Menimbang, akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak ada hal - hal yang akan diajukannya lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 5 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/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 Penggugat dalam surat gugatannya mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Kota Banjarbaru seluas 500 M2, sertifikat hak milik nomor 1440 atas nama Djuari, dengan batas sebelah Utara dengan tanah Sumardi, sebelah Selatan dengan Tanah Negara, sebelah Barat dengan Rusmiaty dan sebelah Timur berbatas dengan Jalan ;
2. Bahwa sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama menjadi nama Penggugat, dan saat ini ketika Penggugat akan melakukan balik nama, Tergugat sudah tidak dapat lagi dihubungi, serta alamat tinggalnya pun tidak diketahui lagi dalam wilayah hukum Kota Banjarbaru ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir sendiri, sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Surat Panggilan / Relas No. 49/ Pdt.G/2014/PN.Bjb tertanggal 28 Nopember 2014, Panggilan Umum untuk Tergugat I tanggal 11 Desember 2014, tanggal 20 Januari 2015 dan tanggal 17 Februari 2015 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah maka dengan demikian berdasarkan Pasal 149 RBg Majelis Hakim memutuskan gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*verstek*), namun Majelis Hakim tetap mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat tersebut apakah benar dan beralasan hukum dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan agar jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Kota Banjarbaru seluas 500 M2, sertifikat hak milik nomor 1440 atas nama Djuari, dengan batas sebelah Utara dengan tanah Sumardi, sebelah Selatan dengan Tanah Negara, sebelah Barat dengan Rusmiaty dan sebelah Timur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatas dengan Jalan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 dan P-2 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Ir. HAIRIL IFANSYAH, MP, dan SUGIANTO ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut ataukah tidak, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut UUPA yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa jual beli tanah harus memenuhi unsur tunai, terang dan riil ;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas juga dipertegas lagi oleh Mahkamah Agung R.I dalam Rakernas di Palembang pada tahun 2009 yang menyebutkan bahwa terhadap tanah yang telah bersertifikat peralihan haknya harus dilakukan di hadapan PPAT, haknya beralih pada saat akta tersebut ditandatangani, terhadap tanah yang belum bersertifikat apabila peralihannya dilakukan di muka fungsional adat / kepala desa adalah sah (memenuhi unsur terang, tunai dan konkrit) ;

Menimbang, bahwa atas dasar hukum tersebut, peralihan hak atas tanah yang bersertifikat haruslah dilakukan didepan PPAT yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat

Halaman 7 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/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

telah membeli tanah dalam perkara aquo dari Tergugat apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ataukah tidak?

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-1 berupa kuitansi pembayaran sejumlah uang untuk pembayaran harga sebidang tanah yang diterima dan ditandatangani oleh DJUARI yaitu Tergugat dalam perkara a quo, dihubungkan dengan keterangan para saksi di persidangan, telah diperoleh suatu fakta bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah seluas 500 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1440 atas nama DJUARI, yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi di persidangan dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan P-2, diperoleh fakta bahwa jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, akan tetapi dari bukti P-1 berupa kuitansi pembayaran sejumlah uang untuk pembayaran harga sebidang tanah yang diterima dan ditandatangani oleh DJUARI yaitu Tergugat dalam perkara a quo, merupakan bukti awal tentang adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dan hal ini didukung oleh keterangan para saksi di persidangan yang menerangkan Penggugat telah membeli tanah tersebut dan para saksi juga menerangkan bahwa Tergugat tidak lagi bertempat tinggal di Wilayah Kota Banjarbaru serta tidak diketahui lagi alamat tinggalnya sekarang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi peristiwa jual beli sebidang tanah seluas 500 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1440 atas nama DJAURI, yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah sebagaimana disebutkan di atas, namun belum terjadi peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat disebabkan tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik nomor 1440, yang seharusnya jual beli dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Tergugat setelah menjual tanah tersebut kepada Penggugat sudah tidak berdomisili di alamat sebagaimana disebutkan di atas dan tidak diketahui lagi keberadaannya sampai gugatan ini diajukan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dengan belum dilakukannya proses balik nama atas tanah SHM 1440 atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat disebabkan tidak diketahuinya lagi tempat tinggal Tergugat tersebut, merupakan suatu tindakan ingkar janji atau wanprestasi oleh Tergugat, karena jual beli atas tanah yang memiliki sertifikat harus memenuhi seluruh unsur yang ditentukan hukum yaitu terang, tunai dan konkrit, sehingga petitum nomor 2 dalam gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli atas sebidang tanah a quo namun belum terjadi peralihan hak sebagaimana dimaksud 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi tidak membatalkan jual beli yang terjadi karena hal tersebut bersifat administrasi, sehingga Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 500 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1440 atas nama DJUARI, yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut, terhadap petitum gugatan nomor 4 yang meminta supaya dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah a quo adalah patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah sebagaimana pertimbangan di atas, maka Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah a quo dan dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud, sehingga petitum gugatan nomor 5 yang meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah a quo patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 3 yang meminta supaya dinyatakan sah semua alat bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat yang diminta Penggugat bukan suatu peristiwa hukum yang harus diputus karena berhubungan langsung dengan pokok persengketaan. Alat bukti merupakan suatu persyaratan formal yang harus dipenuhi untuk memutus pokok persengketaan, sehingga tidak perlu dituntut Penggugat sebagai suatu petitum. Selain itu semua alat bukti yang diajukan Penggugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas, oleh karenanya terhadap petitum

Halaman 9 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/PN.Bjb,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang meminta untuk dinyatakan sah semua alat bukti yang diajukannya adalah patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa putusan pengadilan hanya mengikat dan berlaku terhadap para pihak yang terlibat di dalamnya, dalam hal ini yang tercantum dalam gugatan Penggugat untuk dijadikan Tergugat hanyalah DJUARI, dan pengadilan hanya berwenang untuk menyatakan hak kepemilikan dalam perkara a quo, maka tidak ada kewenangan pengadilan untuk memerintahkan pihak yang tidak dijadikan pihak berperkara untuk melaksanakan isi putusan pengadilan, sedangkan peralihan hak atas tanah secara administrasi melalui proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Majelis Hakim berpendapat masih ada perbuatan hukum lagi yang harus dilakukan para pihak yaitu menindaklanjuti kesepakatan jual beli tanah tersebut dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1440 antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah dan tidak dapat dibalik namakan sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat kepada Penggugat semata-mata karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi, maka dengan melandaskan pada asas keadilan dan asas kepastian hukum, serta hal ini bukan merupakan menambah petitum tetapi perubahan petitum tanpa merubah dasar gugatan asal yaitu memberikan hak dan kewenangan untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1440 dari atas nama DJUARI (Tergugat) menjadi M.RAJAK (Penggugat) dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan yang menuntut putusan pengadilan ini dapat dilaksanakan secara uit voorbaar bij voorraad (serta merta) lebih dahulu walaupun Tergugat Verzet, banding atau kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat adanya alasan yang sangat penting yang mendasar dan dalam hal ini Penggugat tidak dapat membuktikannya sebagaimana yang diatur oleh pasal 191 R.Bg. untuk dijatuhkan putusan yang bersifat uitvoerbaar bij voorraad, maka patut dan berdasar menurut hukum terhadap petitum tersebut untuk ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat, sehingga patut dianggap Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah atas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka gugatan Penggugat patut menurut hukum untuk dikabulkan sebagian sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dan menolak gugatan selebihnya ;

Menimbang, bahwa karena para Tergugat berada di pihak yang dikalahkan maka para tergugat haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam diktum putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 500 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M.1440 atas nama DJUARI, yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas seluas 500 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M.1440 atas nama DJUARI, yang terletak di Jalan Himalaya Rt.23/05 Kelurahan Kemuning Banjarbaru Selatan ;
6. Memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1440 dari atas nama DJUARI menjadi atas nama M. RAJAK, dihadapan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru ;

Halaman 11 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/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

7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 986.000,- (sembilan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Jum'at, tanggal 20 Maret 2015, oleh kami H. BUDI WINATA, SH sebagai Hakim Ketua, M.AULIA REZA UTAMA, S.H dan WILGANIA AMMERILIA, S.H dan masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 31 Maret 2015 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh R.R. RAJENDRA.M.I, SH,MH dan M.AULIA REZA UTAMA,SH selaku Hakim Anggota dibantu oleh RUSTAM EFFENDI,SH sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R.R. RAJENDRA,M.I, SH,MH

H. BUDI WINATA, SH,

M. AULIA REZA UTAMA SH

Panitera Pengganti,

(RUSTAM EFFENDI,SH)

Perincian Biaya- biaya:

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,00
- Proses : Rp. 50.000,00
- Panggilan + PNBP : Rp. 295.000,00
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 600.000,00
- Redaksi : Rp. 5.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materai

: Rp. 6.000,00 +

Rp.986.000,00 (sembilan ratus delapan puluh enam ribu Rupiah)

Halaman 13 dari 13, Putusan Nomor :49/Pdt.G/2014/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 13