



P U T U S A N

No. 10/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 :-----

Ir. MACHYUZAR B.Sc, bertempat tinggal di Jalan Jeruk Perumahan Griya Nalar Asri 1,

No. 1, Rt. 027, Rw. 006, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara,

Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai--

PENGGUGAT;-----

M e l a w a n :

PURIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma, No. 15, Kelurahan Komet,

Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, untuk 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 tertanggal 27 Januari 2014,

yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada

tanggal 28 Januari 2014 di bawah register perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Bjb,

telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT ada memiliki sebidang lahan untuk perkebunan SHM. No. 6525, tanggal 19 September 1997, atas nama PENGGUGAT dengan gambar situasi Nomor : 4152/P&PT/1997, luas 17.100 m², terletak di Jl.Jeruk No.44 RT.023 yang sekarang berubah menjadi Jl. Jeruk No.1 RT.027 RW.006 Sungai Ulin, Kec.Banjarbaru Utara , Kota Banjarbaru KAI-SEL dengan batas-batas sebelah utara berbatasan Jl. Markisa, sebelah selatan berbatasan dengan lahan SHM milik Yuyu Yulia, sebelah barat berbatasan dengan Jl.Jeruk dan sebelah timur berbatasan dengan lahan milik Ir.Radikh/Bapak Polu.-----
2. Bahwa pada tanggal 04 April 2009 TERGUGAT bersama dengan Saudara Ir.Bambang dan Adi/Widi Wicakcono SST.Par (Saksi) mendatangi PENGGUGAT di rumah PENGGUGAT Jl.Jeruk NO. 1 RT.027 RW.006 Sungai Ulin, Banjarbaru Utara, mereka bermaksud membeli lahan milik PENGGUGAT tersebut di atas untuk mereka buat perumahan. Pada saat itu dibuat perjanjian lisan yang mengatur transaksi jual beli lahan tersebut meliputi: objek lahan yang diperjual belikan, harga, cara pembayaran, syarat sahnya jual beli, syarat batalnya perjanjian, jangka waktu pembayaran, luas lahan yang diperjual belikan. Telah disepakati bersama harga lahan tersebut adalah Rp.110.000.-/ m² neto dengan luas sesuai SHM No.6525 seluas 17.100 m² dengan harga 17.100 x Rp.110.000,- = RP.1.881.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah);-----
3. Sebagai kelanjutan dari perjanjian tersebut di atas pada tanggal 06 April dan tanggal 24 April 2009 TERGUGAT membayar tunai sebagai tanda jadi sebesar Rp.200.000.000,- kepada PENGGUGAT menggunakan cek tunai Panin Bank;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Selanjutnya TERGUGAT mengatakan “ Saya akan bayar sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sebagai uang muka” dengan membujuk dan merayu PENGGUGAT agar dapat membalik namakan SHM No.6525 dari nama PENGGUGAT menjadi nama TERGUGAT walaupun belum lunas dengan mengatakan “ Nanti akan dibuat perjanjian kerjasama yang akan ditandatangani bersama PENGGUGAT dan TERGUGAT dan diregister (Waarmerking) di Notaris yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut ada dan sah, juga anda tidak usah khawatir karena tanah saudara aman walaupun sertifikat dibalik namakan atas nama saya, kita akan menjalankan usaha dengan itikad baik dan sertifikat (SHM) No.6525 tetap dipegang oleh anda(PENGGUGAT) kendatipun sudah dibalik namakan atas nama saya (TERGUGAT) serta akan dibuat akta Notaris sebagai kuasa menjual kembali yang di kuasakan kepada anda(PENGGUGAT) oleh saya(TERGUGAT) apabila _____ terjadi _____ penyimpanan _____”;
5. Selanjutnya TERGUGAT melakukan pembayaran sebagai uang muka / tanda jadi sebesar Rp.500.000.000,- menggunakan cek tunai Panin Bank;-----
6. Pada tanggal 11 Mei 2009 kesepakatan lisan tersebut diimplementasikan dengan dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu Surat Perjanjian Kerjasama untuk Transaksi penjualan tanah bersertifikat (SHM) No.6525 atas nama PENGGUGAT seluas 17.100 m², yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan disaksikan oleh Saudara Ir.Bambang dan Adi/Widi Wicakcono SST.Par yang ikut membubuhkan _____ tandatangan _____ sebagai saksi;-----



7. Bahwa Perjanjian Kerjasama yang dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah merupakan perjanjian bersyarat yang merupakan bentuk dan wujud dalam merealisasikan kemauan para pihak dalam perjanjian tersebut yakni PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam hal jual beli tanah bersertifikat (SHM) No.6525 antara PENGGUGAT selaku penjual dan TERGUGAT selaku pembeli dan akan menjadi dasar hukum atas produk-produk hukum yang timbul antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sehingga perjanjian tersebut menjadi sumber hukum bagi para pihak antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;-----

8. Pada tanggal 16 Juni 2009 dihadapan Notaris TRI TITIS, SH di martapura antara PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat melakukan akta jual beli dan balik nama sertifikat SHM No.6525 milik PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT. Akta jual beli tersebut dibuat sebagai konsekwensi hukum dan etiked baik dari PENGGUGAT Terhadap perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam memenuhi prestasi terhadap perjanjian kerjasama pada tanggal 11 Mei 2009, karena adanya pasal-pasal dalam Perjanjian kerjasama yang melindungi PENGGUGAT dan adanya janji dari TERGUGAT akan melunasi setelah balik nama selesai. Diantara pasal-pasalnya adalah Pasal 2 ayat II, pasal 2 ayat III, pasal 2 ayat IV, pasal 2 ayat V, pasal 3 ayat II, pasal 3 ayat III, pasal 4 ayat II, pasal 4 ayat III dan pasal 4 ayat IV, pasal 4 ayat V berbunyi:-----

a. Pasal 2 ayat II
berbunyi :-----

PENGGUGAT bersedia meminjamkan surat tanah dan atau sertifikat tanah yang diperjualbelikan tersebut kepada TERGUGAT agar dapat dibalik namakan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT, untuk mempermudah proses pengurusan kredit dan atau pinjaman kepada Bank yang telah disepakati dan atau diketahui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT. Dan pengurusan pinjaman yang bersangkutan dengan tanah milik PENGGUGAT yang akan dibangun perumahan;-----

b. Pasal 2 ayat III
berbunyi :-----

TERGUGAT berkewajiban memberikan uang muka kepada PENGGUGAT dengan jumlah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), yang akan diselesaikan dalam jangka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan;-----

c. Pasal 2 ayat IV
berbunyi :-----

TERGUGAT berkewajiban menyelesaikan dan atau melunasi sisa pembayaran tanah milik PENGGUGAT setelah proses akad kredit TERGUGAT disetujui oleh Bank dan terjadi pencairan dana. Dengan Perjanjian yang telah disepakati, TERGUGAT memberi kuasa kepada Bank yang ditunjuk dalam proses pengambilan kredit TERGUGAT secara otomatis akan mencairkan dana kredit kepada PENGGUGAT dengan jumlah yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;-----

d. Pasal 2 ayat V
berbunyi :-----

Apabila akad kredit TERGUGAT tidak disetujui oleh Bank atau jumlah kredit yang disetujui oleh Bank tidak mencukupi jumlah yang harus dibayarkan untuk pelunasan harga tanah PENGGUGAT yang telah dibalik nama menjadi nama TERGUGAT maka TERGUGAT wajib melunasi kewajiban pembayaran tanah



milik PENGGUGAT dari uang milik TERGUGAT sendiri, paling lambat satu tahun setelah transaksi pembayaran uang muka oleh TERGUGAT;-----

e. Pasal 3 ayat II berbunyi :-----

TERGUGAT hanya dapat mempergunakan fasilitas kemudahan etika baik PENGGUGAT tersebut untuk pengurusan kredit dan perijinan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan di atas milik tanah PENGGUGAT, yang akan dibangun dan dikembangkan oleh TERGUGAT;-----

f. Pasal 3 ayat III berbunyi :-----

TERGUGAT berkewajiban memberi laporan kepada PENGGUGAT tentang perkembangan proses kredit dan perijinan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan di atas tanah milik PENGGUGAT diminta dan atau tanpa minta oleh PENGGUGAT;-----

g. Pasal 4 ayat II berbunyi :-----

Apabila terjadi kesalahan dan atau kelalaian dari TERGUGAT terhadap PENGGUGAT maka, pembayaran yang telah dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT menjadi Hangus sepenuhnya menjadi milik dan atau hak PENGGUGAT;-----

h. Pasal 4 ayat III berbunyi :-----

Atas etika baik PENGGUGAT meminjamkan sertifikat tanah untuk dibalik namakan kepada TERGUGAT, akan dianggap sah secara hukum apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT telah menerima pembayaran penuh sesuai dengan surat dan atau legalitas tanah yang diperjual belikan;-----

i.Pasal 4 ayat IV berbunyi :-----

Apabila dikemudian hari TERGUGAT menyalah gunakan etika baik PENGGUGAT, untuk dipergunakan dengan keperluan dan atau kepentingan di luar kesepakatan yang telah disetujui dan diketahui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT . maka secara otomatis balik nama yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dianggap batal dan atau gagal atas nama hukum. dan akan kembali dibalik namakan kepada PENGGUGAT dan sepenuhnya menjadi milik PENGGUGAT;-----

j.Pasal 4 ayat V berbunyi :-----

Semua biaya yang timbul atas balik nama dan jual beli antara kedua belah pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah beban TERGUGAT;-----

9. Setelah SHM No.6525 dibalik namakan atas nama TERGUGAT selanjutnya TERGUGAT membujuk dan merayu PENGGUGAT dengan mengatakan “bahwa TERGUGAT akan melunasi sisa pembayaran tanah milik PENGGUGAT asal PENGGUGAT mau menyerahkan buku SHM asli No.6525 beserta akta notaris/ kuasa menjual atas SHM No.6525 yang keduanya masih dikuasai PENGGUGAT”;-----

10. Selanjutnya TERGUGAT menyerahkan 2 lembar cek tunai milik TERGUGAT dari Panin Bank untuk pelunasan yang ternyata kosong dengan kronologis sebagai berikut : Pada tanggal 15 Oktober 2009 TERGUGAT menyatakan melunasi sisa harga lahan sebesar RP.1.100.000.000,- dengan menyerahkan 2 lembar cek tunai Panin Bank milik TERGUGAT dan No.Warkat 610423 dan 610424 dan pada saat yang sama saya PENGGUGAT menyerahkan sertifikat lahan SHM No.6525 yang

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

sudah dibalik namakan tersebut di atas kepada TERGUGAT. Dan membatalkan Kuasa Jual dari TERGUGAT ke PENGGUGAT yang masih dipegang PENGGUGAT;-----

Pada tanggal 15 November 2009 sesuai tanggal cek tersebut di atas. Saya PENGGUGAT membawa cek tunai No. Warkat 610423 dan No.61424 tersebut untuk diuangkan pada Panin Bank dan Pihak Bank menyatakan cek tunai No.seri tersebut tidak dapat diuangkan karena TERGUGAT tidak memiliki keuangan yang cukup sesuai dengan nilai yang tertulis dalam cek. Dan pada hari itu juga saya PENGGUGAT menanyakan hal tersebut kepada TERGUGAT dan TERGUGAT menjawab, agar saudara bersabar karena saya ada masalah keuangan, selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Januari 2010. Cek tersebut akan dapat diuangkan, setelah sampai pada tanggal tersebut saya PENGGUGAT mengkonfirmasi lagi dengan pihak Panin bank tetapi jawabannya tetap sama, cek tunai No. Warkat 610423 dan No.61424 tidak dapat diuangkan karena TERGUGAT tidak memiliki keuangan yang cukup sesuai nilai yang tertulis dalam Cek;-----

Saya PENGGUGAT selalu menanyakan hal tersebut kepada TERGUGAT dan selalu dijawab dengan janji melunasi tapi tidak ada pelaksanaannya, sedangkan masa berlaku cek tunai hanya 70 hari;-----

Akhirnya untuk membuktikan cek tunai tersebut kosong. Telah dilakukan clearing melalui Bank BCA KC Banjarmasin tanggal 19 Januari 2010 dengan sandi Bank 0140847 ternyata kedua cek tunai TERGUGAT tersebut kosong dan telah dijawab resmi tertulis oleh Panin bank Banjarmasin kepada Pemegang Cek No.610423 dan No.610424, melalui Bank BCA KC Banjarmasin bahwa saldo rekening kosong atau tidak mencukupi sampai pada gugatan ini didaftarkan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 11 Februari 2010 dilaporkan oleh PENGGUGAT ke POLRES Kota Banjarbaru perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan TERGUGAT memberikan pelunasan harga lahan sertifikat (SHM) No.6525 atas nama PENGGUGAT dengan menggunakan cek tunai kosong. TERGUGAT melarikan diri jadi DPO sampai sekarang;-----

11. Pemenuhan Prestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku pihak dalam perjanjian tersebut, tidak diikuti dengan pemenuhan prestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT yang juga sebagai pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut akibatnya terhadap perjanjian kerjasama untuk transaksi penjualan tanah bersertifikat SHM No.6525 atas nama PENGGUGAT seluas 17.100 m², yang tercantum pada Pasal 4 ayat IV diperjanjian kerjasama tersebut telah terjadi WANSPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT yang berakibat batalnya secara hukum akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris Ranti Sylvia, SH PPAT di Banjarbaru. Berdasarkan hal ini Bahwa akibatnya berdasarkan hal tersebut di atas Akta Jual Beli antara maka Akta Jual beli tersebut tidak bisa dilaksanakan atau dilakukan sebelum syarat-syarat dalam perjanjian tersebut terpenuhi seluruhnya. Sebagaimana terdapat dalam Juriprudensi MARI No.62 dan 62 a/K/Sip.1952 tentang Perjanjian bersyarat yang kaedah hukumnya adalah sebagai berikut :

“Dalam hal perjanjian bersyarat, perjanjian tidak dapat dilaksanakan selama syarat belum dilaksanakan”;-----

Bahwa akibatnya berdasarkan hal tersebut di atas Akta jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT mengandung cacat hukum yang nyata dan berdasarkan hukum harus dibatalkan;-----



Bahwa atas hal tersebut di atas sudah jelas secara hukum dalam hal ini TERGUGAT yang telah melalaikan kewajibannya sebagaimana yang disyaratkan dalam perjanjian kerjasama di atas telah melakukan WANSPRESTASI yang berakibat pada batalnya seluruh perjanjian yang secara hukum pula batalnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Ranty Sylvia, SH PPAT di Banjarbaru;-----

12. Bahwa dengan tidak terpenuhi Prestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tentang perjanjian untuk transaksi penjualan tanah bersertifikat SHM No.6525 atas nama PENGGUGAT seluas 17.100 m² secara hukum mengakibatkan batal atau cacat hukum seluruh perbuatan hukum yang timbul sesudahnya. Karena Perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan bentuk Perjanjian Bersyarat dan Akta Jual Beli merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama serta menjadi dasar hukum bagi para pihak untuk melakukan Akta Jual Beli, sehingga apabila adanya persyaratan yang tidak terpenuhi dalam Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka secara hukum Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT mengandung cacat hukum yang nyata;-----

13. Bahwa tidak terpenuhinya Prestasi (Wansprestasi) yang dilakukan TERGUGAT dan adanya perbuatan melawan hukum atas perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka membawa konsekwensi Akta Jual beli yang diterbitkan oleh Notaris Ranty Sylvia, SH PPAT di Banjarbaru yang menjadi objek dalam perjanjian kerjasama tersebut yakni Jual Beli tanah (SHM No.6525), hal ini sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan MARI No.659K/PDT/2006 tanggal 17 Oktober 2006, mengenai Jual Beli Pelepasan Hak atas Tanah yang kaedah hukumnya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“batal demi hukum karena telah melakukan Wansprestasi dan juga perbuatan melawan hukum” ;-----

-

14. Bahwa TERGUGAT selama ini tidak ada di tempat karena sudah menjadi DPO (Daftar Pencarian Orang) oleh POLRES Banjarbaru karena telah melakukan penipuan dengan melakukan pelunasan SHM No.6525 menggunakan Cek tunai kosong dan sampai saat ini keberadaan TERGUGAT tidak diketahui, sedangkan sertifikat NO.6525 yang telah dibalik nama atas nama TERGUGAT masih dipegang/dikuasai oleh TERGUGAT, jadi wajar apabila PENGGUGAT memohon agar dapat diterbitkan sertifikat baru atas nama PENGGUGAT sebagai Sertifikat pengganti;-----

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum dan agrumentasi hukum yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada ketua pengadilan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru memutuskan sebagai berikut :-----

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT sepenuhnya;-----
2. Menyatakan dan menetapkan REPEDIKATOR BESLAG atau Sita Pengembalian atas sebidang tanah SHM No.6525 yang terletak di Jl.Jeruk seluas 17.100 m² adalah sah milik PENGGUGAT;-----

3. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji Wansprestasi sehingga SHM No.6525 adalah tetap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik PENGGUGAT dan dapat kembali dibalik namakan kembali menjadi atas nama PENGGUGAT;-----

4. Menyatakan Akta Jual Beli dan Balik Nama SHM No.6525 dari PENGGUGAT ke TERGUGAT batal demi hukum dan kembali menjadi milik PENGGUGAT;-----

5. Menyatakan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJARBARU berhak untuk menerbitkan sertifikat baru SHM No.6525 atas nama PENGGUGAT sebagai sertifikat pengganti;-----

--

6. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus proses penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti. Di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas Hak Milik SHM. No.6525, dari nama TERGUGAT menjadi nama PENGGUGAT;-----

7. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya banding, Kasasi dan vernet dari TERGUGAT;-----

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir, sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Bjb, tertanggal 5 Februari 2014 dan tertanggal 27 Februari 2014, dan oleh karena tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan umum secara patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor 10/Pdt.G/2014/PN.Bjb, tertanggal 11 Maret 2014, 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, 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 verstek atau tanpa hadirnya Tergugat;-----

Menimbang, bahwa sebelum dibacakannya gugatan, penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan terhadap petitum kelima sebagai mana tersebut diatas dan selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya;-----

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

1. Fotocopy Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Mei 2009, antara Ir. Machyuzar, B.Sc dengan Puriyanto, diberi tanda bukti P-1;-----
2. Fotocopy Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Tri Titi Titis Wati, S.H di Martapura, kerjasama dengan Ranti Sylvia, S.H di Banjarbaru, pada tanggal 16 Juni 2009, diberi tanda bukti P-2;-----
3. Fotocopy Turunan Akta Kuasa Menjual Nomor 29, tertanggal 21 Juli 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Tri Titi Titis Wati, S.H dari Puriyanto kepada Ir. Machyuzar, B.Sc, diberi tanda bukti P-3;-----
4. Fotocopy Turunan Akta Pembatalan Kuasa Menjual Nomor 11, tertanggal 14 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Tri Titi Titis Wati, S.H, diberi tanda bukti P-4;----

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

5. Fotocopy Cek Panin Bank No. 610424, tertanggal 15 Juni 2010, sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan No. 610423, tertanggal 15 Nopember 2009, sejumlah Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-5;-----
6. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan, No. Pol : STPL/57/II/2010/SPK, tertanggal 11 Februari 2010m yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resort Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti P-6;-----
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 8525, atas nama Puriyanto, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti P-7;-----
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan No. Po. B/219/III/2010/Reskrim, tertanggal 11 Maret 2010, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resort Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti P-8;-----

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut, di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-2, P-6, P-7 dan P-8 tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan ;-----

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Saksi ARI ARSELAN, S.T

⇒ Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan penipuan antara Penggugat dengan Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui tanah Penggugat seluas ± 1,5 Hektar lalu dibeli Tergugat dan ada tanda jadi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tapi saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melihat pembayaran tanda jadi tersebut namun katanya ada lagi pembayaran ke-2 dengan cek namun ternyata cek tersebut kosong;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui jumlah harga tanah Penggugat yang dibeli Tergugat adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui cek dari Tergugat ada 2 (dua) lembar dengan jumlah Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui cek tersebut kosong setelah menunggu jatuh tempo;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui sertifikat Penggugat dipinjam sementara oleh Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui uang dicek kosong dan sertifikat tidak dikembalikan;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada melaporkan Tergugat ke Polisi namun Tergugat belum ditemukan;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah tersebut sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang Tergugat belum ada bayar kepada Penggugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat sudah menerima uang sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) berupa cek tunai dan sudah dicairkan Penggugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui uang sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut dari cek senilai Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);-----



⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat melaporkan Tergugat ke Kepolisian setelah Penggugat mengetahui uang cek dari Tergugat tidak ada;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat melakukan jual beli dengan Tergugat di rumah Penggugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui pada saat jual beli tersebut disaksikan oleh Lina;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui sisa uang pembayaran sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) sampai sekarang tidak dibayar Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat melaporkan Tergugat ke Kepolisian pada tahun 2009;-----

⇒ Bahwa saksi tidak menyaksikan penyerahan sertifikat;-----

2. Saksi HURIAH, S.Sos

⇒ Bahwa saksi mengetahui penyerahan sertifikat dan cek di daerah Komet;-----

⇒ Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi);-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui tanah yang dijual Penggugat tersebut adalah tanah milik Penggugat sendiri;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui penyerahan sertifikat dan cek tersebut terjadi pada tahun 2009;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa saksi tidak mengetahui atas nama siapa sertifikat tersebut;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat ketika penyerahan tersebut ada menyerahkan cek sebanyak 2 (dua) lembar;-----

3. Saksi NORSYAHLINA, A.Mb

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat membeli tanah Penggugat seharga Rp. 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan sudah dibayar Tergugat sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Tergugat meminjam sertifikat tanah tersebut;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi nama Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat ada menyerahkan cek kosong kepada Penggugat;

⇒ Bahwa saksi tidak ikut ketika pembuatan surat perjanjian namun saksi pernah membaca surat tersebut setelah dibuat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah mengontak ke Bank Panin mengenai cek dan katanya cek tersebut masih kosong;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat pernah berkata bahwa Tergugat pinjam uang di bank Panin;-----

⇒ Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat memang ada pinjam uang di bank Panin karena saksi dan Penggugat tidak pernah melakukan pengecekan hal tersebut;-----

⇒ Bahwa saksi tidak pernah mengecek ke kantor pertanahan tentang sertifikat tanah tersebut;-----

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 tidak mengetahui Penggugat ada atau tidaknya melakukan pengecekan ke kantor pertanahan tentang sertifikat tanah tersebut;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui yang mengurus semua surat jual beli tanah tersebut adalah Tergugat;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat telah membayar sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan cara mentransfer uang, yaitu yang pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Tergugat mentransfer uang tersebut yang pertama pada tanggal 24 April 2009 dan yang kedua pada bulan Mei 2009;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat menyerahkan sertifikat kepada Tergugat pada bulan Oktober 2009;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui Penggugat melaporkan Tergugat pada tahun 2010 karena Penggugat mencari Tergugat dulu;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas Penggugat membenarkan dan tidak keberatan; -----

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 28 April 2014, terhadap tanah yang terletak di Jalan Jeruk, No. 1, Rt. 027, Rw. 006, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dengan luas tanah 17.100 m², dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara dengan Jalan Markisa;-----
- Sebelah Selatan dengan Lahan SHM milik Yuyu Yulia;-----
- Sebelah Timur dengan Lahan milik Ir. Radikh ;-----
- Sebelah Barat dengan Jalan Jeruk;-----

dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No 6525, tanggal 19 September 1997, atas nama Penggugat dengan gambar situasi No. 4152/P&PT/1997, 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 telah mengajukan kesimpulan tertanggal 6 Mei 2014 dan dibacakan pada persidangan tanggal 7 Mei 2014, yang isinya menyatakan tetap pada gugatannya;-----

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 HUKUMNYA

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

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 walaupun Tergugat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*verstek*) , namun Majelis Hakim akan 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 antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal demi hukum dan kembali menjadi milik Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jeruk, No. 1, Rt. 027, Rw. 006, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dengan luas tanah 17.100 m² atau dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No 6525, tanggal 19 September 1997, atas nama Penggugat dengan gambar situasi No. 4152/P&PT/1997, dikarenakan tergugat telah melalaikan kewajibannya (*wanprestasi*) sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama antara penggugat dan tergugat;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-8 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi ARI ARSELAN, S.T., saksi HURIAH, S.Sos., dan saksi NORSYAHLINA, A.Mb sebagaimana terurai diatas;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-8 telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat ;-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan Penggugat, dihubungkan dengan surat bukti dan saksi - saksi dari pihak Penggugat Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

1. Bahwa benar Penggugat ada memiliki sebidang lahan untuk perkebunan yang terletak di Jalan Jeruk, No. 1, RT. 027, RW. 006, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, dengan SHM No. 6525, tanggal 19 September 1997, dengan gambar situasi Nomor : 4152/P&PT/1997, dan luas 17.100 m²;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat seharga Rp. 1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan sudah dibayar Tergugat sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);-----
3. Bahwa benar Penggugat menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat pada bulan Oktober 2009;-----
4. Bahwa benar dalam jual beli tanah tersebut ada dibuatkan surat perjanjian tertanggal 11 Mei 2009 tentang jual beli tanah tersebut;-----
5. Bahwa benar sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama dari nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat;-----
6. Bahwa benar Tergugat tidak ada lagi membayar sisa uang pembelian tanah sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Penggugat;-----
7. Bahwa benar Tergugat membayar sisa uang pembelian tanah tersebut dengan cek namun ternyata cek tersebut kosong;-----
8. Bahwa benar Penggugat ada melaporkan Tergugat pada tanggal 11 Februari 2010 ke Kantor Polisi Resort Banjarbaru atas tindak pidana Penipuan;-----
9. Bahwa benar Penggugat ada membuat Akta Pembatalan Kuasa Menjual Nomor 11, tertanggal 14 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Tri Titi Titis Wati, S.H;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka selanjutnya majelis hakim akan dipertimbangkan keseluruhan pokok permasalahan perkara ini, sebagaimana tersebut di bawah ini ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi seorang debitor terdiri dari empat macam, yaitu :-----

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;-----
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;-----
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;-----

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitor) yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ari Arselan, ST dan saksi Norsyahlina, A. mb serta bukti P-1 bahwa antara penggugat dan tergugat telah ada kesepakatan pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan Jeruk No. 44 RT.023 yang sekarang berubah menjadi Jl. Jeruk No. 1 RT.024 RW.006 Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan seluas 17.100 m² sesuai dengan SHM No. 6525, dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Jalan Markisa, sebelah selatan berbatasan dengan Lahan SHM milik Yuyu Yulia, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Jeruk, dan sebelah timur berbatasan dengan lahan milik Ir. Radikh / Bapak Polu dengan harga yang telah disepakati Rp. 1.881.000.000,00 (satu miliar delapan ratus delapan puluh satu juta rupiah);-----

- Menimbang, bahwa atas adanya perjanjian kerjasama (bukti P-1) dan dihubungkan dengan keterangan saksi Ari Arselan, ST serta saksi Norsyahlina, bahwa tergugat telah ada pembayaran DP (down Payment) sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan selanjutnya Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut diatas yang dibayarkan melalui transfer ke rekening penggugat, sehingga total yang telah dibayarkan tergugat kepada penggugat Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa adapun tergugat ternyata masih ada sisa kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-1 bahwa antara Penggugat dan tergugat menuangkan kesepakatan tersebut dalam perjanjian Kerjasama tertanggal 11 Mei 2009, dimana dihalaman ketiga surat perjanjian kerjasama disebutkan bahwa setelah pembayaran DP sisa Tanggungan pembayaran tanah seluas Rp. 17.100 m2 dibayarkan bila pengajuan kredit di bank cair diperkirakan paling lambat lima bulan dan bila dalam 3 (tiga) bulan cair akan segera dibayarkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ari Arselan, ST dan saksi Norsyahlina, A. mb , tergugat menyerahkan sisa pembayaran sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) berupa cek yang dikeluarkan dari Bank Panin tertanggal 15 September 2009 (bukti P-5b) , dan cek tertanggal 15 Juni 2010 sejumlah Rp. 200.00.000,00 (dua ratus juta rupiah) (bukti P- 5a) yang tertanya ketika cek- cek tersebut dicairkan pada saat jatuh tempo cek –cek tersebut kosong tidak ada dana nya;-----

Menimbang, bahwa atas pembayaran tergugat dengan menggunakan cek kosong yang dilakukan oleh tergugat kemudian Penggugat melaporkan Tergugat atas tuduhan penipuan ke pihak Kepolisian (bukti P-6 dan P-8) yang sampai saat ini tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban tergugat kepada penggugat maka tergugat dinyatakan telah wanprestasi kepada penggugat, oleh karena nya petitum kedua yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah patut dan adil untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 , antara penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 17.100 m2 sebagaimana SHM Nomor 06525 / Sungai Besar / Sungai Ulin di dihadapan PPAT RANTI SYLVIA, SH sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Pasal 5 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu hukum yang berlaku dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah hukum adat, yang mana sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah memenuhi syarat terang dan tunai;-----

Menimbang, bahwa sebelum adanya akta jual beli (bukti P-2), antara penggugat dan tergugat telah membuat surat perjanjian kerjasama tertanggal 11 Mei 2009 , yang dimana sesuai dengan isi perjanjian pada pasal 4 ayat (III) : “bahwa penggugat meminjamkan sertifikat kepada tergugat untuk dibaliknamakan dari nama penggugat menjadi nama tergugat, akan dianggap sah secara hukum apabila pihak I (penggugat) telah menerima pembayaran penuh sesuai dengan surat dan atau legalitas tanah yang diperjualbelikan”;-----

Menimbang, bahwa pada penyerahan sertifikat tersebut disaksi kan oleh saksi Norsyahlina, A.Md dan demi untuk menjamin bahwa tergugat tidak akan menyalahgunakannya dibuatkan lah Akta Kuasa Menjual dari tergugat kepada Penggugat dihadapan Notaris Hj. Tri Titi Titis Wati, SH (bukti P-3) tertanggal 14 Oktober 2009 dan selanjutnya oleh tergugat pada tanggal 14 Oktober 2009 telah dibuatkan Akta Pembatalan terhadap Akta Kuasa Menjual tersebut (bukti P-4);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6525 telah beralih kepemilikannya dari nama pemilik asalnya yaitu Insinyur Mahyuzar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Puriyanto berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 6 Juli 2009 dihadapan PPAT
RANTI SYLVIA, SH ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas majelis hakim menilai
pembuatan Akta jual beli antara penggugat dan tergugat terhadap sebidang tanah seluas
17.100 m2, SHM No. 6525 adalah merupakan perbuatan kelanjutan atas perjanjian
kerjasama antara penggugat dan tergugat sebagaimana sesuai dengan isi perjanjian pada
pasal 4 ayat (III) (bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan fakta- fakta dipersidangan
bahwa tergugat tidak melaksanakan janjinya (wanprestasi) dan sekarang sudah menjadi
Daftar Pencarian Orang (DPO) atas tindak pidana penipuan dikarena kan sisa pembayaran
atas pembelian sebidang tanah seluas 17.100 m2, sebagaimana SHM 6525 dengan
menggunakan cek- cek kosong (bukti P-5A, dan P-5B) sehingga majelis berpendapat
bahwa tergugat bukan merupakan pembeli yang beritikad baik dan tidak layak untuk
mendapatkan perlindungan
hukum;-----

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi
dan bukan membeli yang beritikad baik maka perjanjian kerjasama antara penggugat dan
tergugat batal demi hukum, dengan demikian segala sesuatu yang timbul akibat perjanjian
kerjasama antara penggugat dan tergugat a quo pembuatan Akta Jual Beli terhadap
sebidang tanah seluas 17.100 m2 sebagaimana SHM 6525 mengandung cacat hukum, oleh
karenanya Akta Jual Beli antara penggugat dan tergugat (bukti P-2) batal demi hukum dan
balik nama SHM No. 6525 dari Penggugat dan tergugat tidak mempunyai kekuatan
hukum;-----

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 berdasarkan pertimbangan diatas majelis hakim berpendapat petitum ke empat gugatan penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum ke empat gugatan penggugat, maka dengan melandaskan pada asas keadilan dan asas kepastian hukum maka petitum ke enam memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus proses penerbitan sertifikat baru sebagai pengganti di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas Hak Milik SHM. No.6525, dari nama TERGUGAT menjadi nama PENGGUGAT dapat dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima menyatakan BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJARBARU berhak untuk menerbitkan sertifikat baru SHM No.6525 atas nama PENGGUGAT sebagai sertifikat pengganti, oleh karena Badan Pertanahan Nasional tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka terhadap petitum kelima tersebut dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa pada petitum kedua penggugat yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan milik tergugat dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama proses pemeriksaan ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan dan Majelis Hakim tidak melihat adanya hal-hal yang cukup mendesak untuk dilakukan sita jaminan, maka menurut Majelis Hakim tidak beralasan untuk meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, dengan demikian petitum kedua tersebut dinyatakan ditolak; -----

Menimbang, bahwa pada petitum ketujuh penggugat yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding atau kasasi, maka menurut Majelis Hakim adalah tidak relevan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan _____ harus
ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dikabulkan sebagian maka
Majelis Hakim menolak gugatan untuk selebihnya ; -----

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

Memperhatikan ketentuan Undang Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009,
RbG 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 di panggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;-----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan
ingkar janji (Wanprestasi) ; -----
4. Menyatakan Akta Jual Beli Batal demi hukum dan Balik Nama SHM No.6525 dari
PENGUGAT ke TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan
hukum;-----
5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus proses penerbitan sertifikat baru
sebagai pengganti. Di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru atas Hak Milik
SHM. No.6525, dari nama TERGUGAT menjadi nama PENGUGAT;-----
6. Menolak gugatan penggugat selebihnya;-----
7. Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.
851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);-----



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

-----Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari RABU, tanggal 21 MEI 2014 oleh kami TONGANI, S.H., sebagai Hakim Ketua, SAHIDA ARIYANI, S.H., dan DORI MELFIN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu 4 Juni 2014 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh TONGANI, S.H., sebagai Hakim Ketua, SAHIDA ARIYANI, S.H., dan ACHMAD SOBERI, S.H., M.H masing-masing sebagai hakim anggota, dengan didampingi oleh ARYA CAHAYA SARI, SH, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

1. SAHIDA ARIYANI, S.H
2. ACHMAD SOBERI, S.H., M.H

KETUA MAJELIS,

TONGANI, S.H

PANITERA PENGGANTI,

ARYA CAHAYA SARI, S.H



Perincian biaya :

⇒ Pendaftaran Gugatan -----	Rp.	30.000,00
⇒ Biaya Proses -----	Rp.	50.000,00
⇒ Relas Panggilan -----	Rp.,00
⇒ Pemeriksaan Setempat -----	Rp.	500.000,00
⇒ Redaksi -----	Rp.	5.000,00
⇒ Materai Penetapan -----	Rp.	6.000,00
Jumlah	Rp.,00

(..... rupiah)