

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adriaman, Mahlil, dkk. *Hukum Persaingan Usaha*. Padang: CV Gita Lentera, 2024.
- Amaliya, Lia. *Hukum Perikatan*. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2022.
- Amin, Siti Nur Azizah Ma'ruf. *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2023.
- Banulita, Mia. *Asas Penuntutan Tunggal*. Bogor: Guepedia, 2023.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- H. S., Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Halim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Halimah, Nisrina Lutfhi and Septi Indrawati. *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*. Agam: Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2025.
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet Kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar sedangkan Usaha/Debitur Kecil Dipaksa*. Jakarta: Kompas Gramedia, 2010.
- Hartanto, Andy. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV. Jakad Publishing, 2018.
- Hasan, Lucky Omega. *Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus Kasus Perdata*. Bantul: Jejak Pustaka, 2024.

- Indayatun, Ratna. *Perlindungan Hukum terhadap Tenaga Kerja berbasis Online*. Banten: Yayasan Berkah Aksara Cipta Karya, 2025.
- Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Kontrak*. Bekasi: CV. Elvaretta Buana, 2019.
- Laritmas, Selfianus and Ahmad Rosidi. *Teori-Teori Negara Hukum Perspektif Kewenangan Mahkamah Agung dalam Melakukan Pengujian Peraturan Perundang-Undangan di Bawah Undang-Undang*. Jakarta: Prenada Media, 2024.
- Lewis, Arthur. *Perumusan dan Ketentuan Kontrak Seri Dasar-Dasar Hukum Bisnis*. Yogyakarta: Nusamedia, 2021.
- Matippana, Ampera. *Hukum Kesehatan Tanggung Jawab Hukum Rumah Sakit Terhadap Pasien dalam Pelaksanaan Pelayanan Kesehatan*. Purwokerto: CV. Amerta Media, 2022.
- Mertokusumo, Sudikno. *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*. Bantul: Genta Publishing, 2019.
- Naldo, Rony Andre Christian. *Konsep Pertanggungjawaban Mutlak Terhadap Korporasi Sebab Perbuatan Melawan Hukum Menimbulkan Ancaman Serius*, Medan: Penerbit EnamMedia, 2021.
- Purba, Hasim Purba. *Hukum Perikatan & Perjanjian*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2022.
- Putro, Widodo Dwi, dkk. *Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LelIP, 2020.
- Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*, Makassar: Humanities Genius, 2022.

Richard and Agus Sudradjat. *Buku Ajar Hukum Kontrak*. Bandung: CV. Cendekia Press, 2018.

Rizkia, Nanda Dwi and Harfi Fardiansyah. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2022.

Sadi, Muhamad, dkk. *Hukum Perdata*. Bandung: CV. Intelektual Manifes Media, 2024.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Sitompul, Verawati Br. *Buku Belajar Hukum Perdata*. Tangerang: Pustaka Mandiri, 2017.

Soedibyo, Anthonius Adhi. *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2023.

Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021.

Sulfarina, dkk. *Hukum Perdata Asas-Asas dan Perkembangannya*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.

Swantoro, Herri. *Harmonisasi Keadilan & Kepastian dalam Peninjauan Kembali*. Depok: Prenadamedia Group, 2017.

Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Jurnal

A., Wahid, Kusuma, E., and Sarip, S, Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan. *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 5(1), 2020.

- Amin, Subhan. Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum Terhadap Masyarakat. *El-Afkar: Jurnal Pemikiran Keislaman Dan Tafsir Hadis*, 8(1), 2019.
- Dalimunthe, D. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).” *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, 3(1), 2017.
- Dameria, Rini, Achmad Busro, and Dewi Hendrawati, “Perbuatan melawan hukum dalam tindakan medis dan penyelesaiannya di Mahkamah Agung (Studi kasus perkara putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010)”. *Diponegoro law journal* 6.1, 2017.
- F., Wantu. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3), 2012.
- Halipah, G., Purnama, D. F., Pratama, B. T., Suryadi, B., and Hidayat, F. Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata. *JURNAL PENELITIAN SERAMBI HUKUM*, 16(01), 2023. <https://doi.org/10.59582/sh.v16i01.923>.
- Khaerunnisa, Irma and Musfirah HR. “Nurhalisa Hasanudin, Wanprestasi, *Force Majeure*, dan Perbuatan Melawan Hukum”. *STAI Al-Azhar Gowa*, 2022. <https://osf.io/w96b5/download>
- Ningsih, Ayup Suran, and Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”. *The Prosecutor Law Review*, 2024. <https://prolev.kejaksaan.go.id/kejaksaan/article/download/33/24/102>

- Nor, Asdar. *Asas-Asas Hukum Kontemporer*. Sukabumi: CV. Jejak, 2023.
- Pasaribu, S. W., Sidabutar, E. P., and Ginting, R. K., "Penerapan Hukum Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 24/Pdt. GS/2020/PN Mdn)", *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 2022.
- Ruman, Yustinus Suhardi. "Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan." *Humaniora* 3.2, 2012.
- Slamet, Sri. R. "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi." *Lex Jurnalica* vol. 10, no.2, 2013.
- Thurmudzi, Muhammad Anas and Krisnasi Nasution. "Penggunaan Online Dispute Resolution Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa". *Akrab Juara: Jurnal Ilmu-ilmu Sosial*, [S.l.], v. 7, n. 1, p., ISSN 2620-9861, 2022. <https://doi.org/10.58487/akrabjuara.v7i1.1754>.
- Umardani, Mohamad Kharis. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam." *Journal of Islamic Law Studies*, 2019.
- Waluyo, B. "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, 24(1), 2022.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
(UUPA)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)

Peraturan Kebijakan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1963 tentang Gagasan
Menganggap *Burgerlijke Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.

Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Bjb.



P U T U S A N

Nomor : 13/Pdt.G/2017/PN Bjb

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

DARNO, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Batu Piring Rt.4 Rw.4 Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan dalam hal ini diwakili oleh **JOY MORRIS SIAGIAN, S.H.M.M.M.H**, Advokat pada Kantor Hukum **JOY MORRIS SIAGIAN & PARTNER** berkedudukan dan berkantor di Jalan Sriwijaya Komp. Keruing Indah III Jalur 2, Blok B No.02 Landasan Ulin Utara Banjarbaru Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2016 untuk selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT**;

M e l a w a n :

1. **DARYONO alias HENDRO**, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Karang Rejo Komp. Wengga Palm Indah Blok H No.51 Rt.040 Rw.01 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT I**;
2. **CATUR TYAS SUWARLIN**, jenis kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Budi Karya II No.43 Rt.017 Rw.006 Kelurahan Loktabat Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, yang selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II**;
3. **Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru**, beralamat di Jalan STM No.02 Banjarbaru, yang selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut,

Telah membaca berkas Perkara;



Telah mendengar Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatannya tertanggal **20 Februari 2017**, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal **07 Maret 2017**, dengan No. Reg. : **13/Pdt.G/2017/PN.Bjb**, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut : -

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik dengan nomer 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring Kel. Loktabat Selatan Rt.04/04, Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas 300 m², pada tahun 2009 dengan pembayaran dilakukan secara diangsur sebanyak 5 (lima) kali tertanggal 12 April 2009, 03 Mei 2009, 17 Mei 2009, 28 Mei 2009 dan sisanya dibayarkan Penggugat secara cash sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan total harga tanah sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti P1);
2. Bahwa Tergugat I menyerahkan copy sertifikat atas nama tergugat II dengan janji akan menyerahkan sertifikat asli setelah pembayaran lunas (vide bukti P2);
3. Bahwa atas jualbeli tersebut Penggugat membangun rumah diatas tanah yang telah dilakukan jual beli tersebut dengan bangunan permanent seluas 180 m² (seratus delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
4. Bahwa setelah Penggugat membayar lunas kepada Tergugat I (vide bukti P3), Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat asli atas nama Tergugat II kepada Penggugat;
5. Bahwa Penggugat melakukan komunikasi kepada Tergugat I dan tergugat II berjanji akan menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik tersebut namun sampai dengan surat gugatan ini dibuat Tergugat I tidak menyerahkan Surat sertifikat Hak Milik tersebut dan Tergugat I malah menghindar dari Penggugat;
6. Bahwa Penggugat mencari pemilik Sertifikat Hak Milik tersebut yang atas nama Tergugat II dan menyampaikan kepada Tergugat II bahwa tanah tersebut telah dijual beli oleh Tergugat I kepada Penggugat;



7. Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik, namun Tergugat II menyatakan bahwa surat Sertifikat Hak Milik dengan nomer 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring Kelurahan Loktabat Selatan Rt. 04/04, Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas tanah 300 m² di kuasai oleh Tergugat I;
8. Bahwa Tergugat II sempat keberatan atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I karena terkait jaminan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat II akhirnya menyetujui dan berniat membantu Penggugat dalam hal administrasi balik nama dan pengurusan lainnya dari Tergugat II kepada penggugat (vide bukti P4);
9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, penggugat merasa dirugikan karena sampai dengan gugatan ini di buat Tergugat I tidak menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat;
10. Bahwa penggugat mengkhawatirkan surat Sertifikat Hak Milik yang dikuasai oleh Tergugat I dialihkan kepada pihak lain oleh karenanya penggugat memohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk dapat memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan surat Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dari tergugat II, dan membatalkan surat Sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat I;
11. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan tergugat II maka Penggugat menderita kerugian baik kerugian materil dan immaterial, adapun rinciannya sebagai berikut ;
Kerugian materil;
11.1. Kerugian Materil yang nyata atas perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu sebesar Rp. 377.500.000,- dengan rincian sebagai berikut:
 - Harga jual beli rumah seluas 300 m² (122 meter x 25 meter) adalah sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu rupiah);
 - Harga bangunan permeter 1 x 4 meter x Rp.500.000,- x 180 m² adalah sebesar Rp. 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);
- 11.2. Kerugian Immaterial Penggugat selamatidak menerima surat Sertifikat Hak Milik akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari tanah yang sampai dengan saat ini tidak biasa dikuasai penuh senilai Rp. 1.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);



12. Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini agar menyatakan putusan serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru C.q. Majelis Hakim Pengadilan negeri Banjarbaru yang memeriksa dan megadili perkara a quo berkenan memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta menjatuhkan Putusan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Jual beli tanah dengan bukti kwitasni tertanggal 12 April 2009, 03 Mei 2009, 17 Mei 2009, 28 Mei 2009 adalah bukti yang sah.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa, adalah milik Penggugat.
5. Memerintahkan Tergugat II untuk melakukan Balik Nama surat sertifikat Hak Milik dengan nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring, Kelurahan Lokatabat Selatan Rt. 04/04, kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas tanah 300 m² kepada Penggugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan surat Sertifikat hak Milik nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring, Kelurahan Lokatabat Selatan Rt. 04/04 yang dikuasai oleh Tergugat I.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.376.500.000,- (Satu Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayr uang paksa / dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat.
9. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.
10. Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dlaam perkara ini.

Atau

Jika Majelis Hakim pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat** datang menghadap diwakili oleh Kuasanya yang bernama **JOY MORRIS SIAGIAN, S.H.M.M.H.**, Advokat pada Kantor Hukum **JOY MORRIS SIAGIAN & PARTNER**, berkantor di Jalan Sriwijaya Komp. Keruing Indah III Jalur 2, Blok B No.02 Landasan Ulin Utara Banjarbaru Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **15 Agustus 2016** dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor **39/PEN.SK/PDT/2017/PN.BJB** pada tanggal **06 Maret 2017**, sedangkan untuk **Tergugat II** datang menghadap sendiri, sedangkan untuk kepentingan Tergugat I menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan / relas No. : 13/Pdt.G/2017/PN.Bjb tertanggal 14 Maret 2017 dan oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya maka telah dilakukan panggilan umum secara patut berdasarkan surat panggilan/relas No. : 13/Pdt.G/2017/PN.Bjb tanggal 17 Maret 2017 serta tanggal 14 April 2017, sedangkan Turut Tergugat telah dilakukan panggilan Panggilan secara patut berdasarkan surat Panggilan/Relas No. : 18/Pdt.G/2015/PN.Bjb, tertanggal 06 April 2015 serta tertanggal 08 Mei 2015, sedangkan Turut Tergugat telah dilakukan panggilan Panggilan secara patut berdasarkan surat Panggilan/Relas No. : 13/Pdt.G/2017/PN.Bjb, tertanggal 10 Maret 2017 serta tertanggal 27 April 2017, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan difasilitasi oleh mediator yang bernama **M. UMARYAJI, S.H.**, berdasarkan penunjukan oleh Ketua Majelis Hakim dengan Penetapan tanggal **18 Mei 2017**, Nomor **21/Pen.Pdt.G/2017/PN.Bjb**, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak sebagaimana laporan tertulis dari mediator tersebut tanggal **23 Mei 2017**;

Menimbang, oleh karena perdamaian yang dilakukan Para Penggugat dan Para Tergugat tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan **Penggugat** tertanggal 31 Mei 2017;

Halaman 5 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Bjb



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** telah mengajukan **Jawaban** tertanggal **07 Juni 2017** terhadap gugatan Penggugat, yang bunyinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II adalah sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Batu Piring RT.4 RW. 4, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kalimantan Selatan dengan nomor sertifikat 1172 (bukti surat TII.01)
2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat II dan tergugat I muncul sejak perikatan hutang piutang dengan jaminan berupa sertifikat tanah asli yang terletak di Batu Piring RT.4 RW. 4, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kalimantan Selatan.
3. Bahwa hubungan hukum yang dimaksud oleh Tergugat II adalah hutang non bunga antara Tergugat II kepada Tergugat I yang besarnya Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) namun karena dalam tempo tertentu Tergugat II tidak dapat melunasi hutang maka Tergugat I menjadikan sertifikat asli sebagai jaminan hutang;
4. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I melakukan perjanjian lisan, Tergugat II pernah menyatakan kepada Tergugat I apabila tanah ingin dijual harus melakukan konfirmasi kepada Tergugat II terlebih dahulu dan Tergugat II menentukan minimal atas kaplingan tanah yaitu sebesar Rp.50.000.00,- (lima puluh juta rupiah) serta untuk mempermudah melakukan Akta Jual Beli dan Balik Nama;
5. Bahwa Tergugat II meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan sisa harga tanah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), karena telah melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II;
6. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui jika Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Rupiah);
7. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui jelas keberadaan Tergugat I saat ini, dan Tergugat II telah melakukan komunikasi kepada teman-teman sekitar agar dapat mengetahui keberadaan Tergugat I namun sampai dengan jawaban disampaikan Tergugat I tidak ada informasi keberadaannya;
8. Bahwa Tergugat II pada dasarnya ingin menyelesaikan perselisihan hukum ini secara baik, oleh karenanya Tergugat II memberikan pernyataan kepada Penggugat (vide bukti TII.02);



9. Bahwa atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sepenuhnya tanggung jawab dan Tergugat I;
10. Bahwa agar supaya Tergugat I tidak mengalihkan sertifikat nomor 1172 dan menimbulkan resiko hukum lainnya, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat membatalkan sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat I;
11. Bahwa segala kerugian yang muncul atas gugatan penggugat adalah merupakan tanggung jawab Tergugat I sepenuhnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru C.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan megadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan :

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum , dan mengganti kerugian material tergugat II sebesar Rp. Rp. 15.000.000,-;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa, adalah milik yang sah Penggugat;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan surat Sertifikat hak Milik nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring, Kelurahan Lokatabat Selatan Rt. 04/04 yang dikuasai oleh Tergugat I.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.376.500.000,- (Satu Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
6. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi.
7. Membebaskan kepada Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Jika Majelis Hakim pengadilan Negeri yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya,

Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 28 Maret 2009 , bukti mana telah sesuai dengan fotocopynya dan diberi tanda.....P.01.1;

Halaman 7 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Bjb



2. Fotocopy Kwitansi pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 12 April 2009, bukti mana telah sesuai dengan fotocopynya dan diberi tanda.....P.01.2;
3. Fotocopy Kwitansi pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 03 Mei 2009, bukti mana telah sesuai dengan fotocopynya dan diberi tanda.....P.01.3;
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 17 Mei 2009, bukti mana telah sesuai dengan fotocopynya dan diberi tanda.....P.01.4;
5. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik nomor 1172 tertanggal 10 Februari 1982 atas nama C.Tyas Suwarlin yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda....P.02;
6. Fotocopy Surat Keterangan dari Penggugat yang diketahui oleh Ketua RT.04 dan Ketua RW.04 serta saksi-saksi, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda.....P.03;
7. Fotocopy Surat Keterangan/Surat Pernyataan dari Tergugat II tertanggal 20 September 2016, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda.....P.04;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **P.03** dan **P.04** yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti **P.01.1** sampai dengan **P.01.4** tidak ada aslinya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, **Tergugat II** telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Sertifikat Hak Milik nomor 1172 tertanggal 10 Februari 1982 atas nama C.Tyas Suwarlin yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Banjar, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda.....TII.01;
2. Fotocopy Surat Keterangan/Surat Pernyataan dari Tergugat II tertanggal 20 September 2016, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda..... TII.02;



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy **TII.02** yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, kecuali bukti **TII.01** tidak ada aslinya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Penggugat** melalui Kuasanya juga mengajukan **4 (empat) orang** saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi EDY SANTOSO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membeli tanah letaknya di Jl. Batu Pinang Banjarbaru pada tahun 2000 an;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kosong dengan ukuran 12 x 25 meter;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut dengan cara cicilan;
- Bahwa saksi mengetahui harga tanah tersebut pada saat Penggugat membeli tanah tersebut adalah seharga Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada kwitansi atau tidak ketika Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa sebelumnya Penggugat tinggal di Komp. Wengga;
- Bahwa sekarang tanah tersebut telah dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa yang menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat adalah Daryono (Tergugat I);

2. Saksi MARYONO

- Bahwa saksi mengenal Tergugat I diwarung milik Penggugat;
- Bahwa awalnya Tergugat I menawarkan tanah kepada Penggugat pada tahun 2009 sebenarnya saksi juga ditawari tanah oleh Tergugat I tetapi saksi tidak mau dan akhirnya Penggugat yang mau;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Wengga yaitu tinggal di gudang dan membuat warung;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah tukang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pekerjaan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa harganya tanah tersebut ditawarkan;
- Bahwa Tanah tersebut luasnya 12 x 25 m²;



- Bahwa awalnya Tanah tersebut milik Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I menawarkan tanah tersebut karena katanya Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I sehingga tanah tersebut Tergugat I yang menawarkan dengan tujuan apabila tanah tersebut laku maka Tergugat II bisa membayar hutang kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan cara mencicil;
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut pada saat Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa alas hak tanah tersebut yaitu sertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat yang asli sertifikat tanah tersebut tetapi hanya fotocopy saja;
- Bahwa saksi lupa siapa pemilik sertifikat tersebut;
- Bahwa Tergugat I yang menyimpan sertifikat yang asli katanya kalau sudah lunas pembayaran tanah tersebut baru sertifikat diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat I sekarang ini;
- Bahwa Kondisi tanah pada waktu dulu kosong dan sekarang sudah berdiri bangunan yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain selain kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nominal pembayarannya;
- Bahwa harga tanah tersebut Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selama Penggugat membeli tanah tersebut, sepengetahuan saksi tidak ada pihak yang keberatan;

3. SAKSI SUBANDI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I sedangkan dengan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak kenal;
- Bahwa saksi kenalnya dengan Penggugat dan Tergugat I di warung milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat I menawarkan tanah kepada Penggugat pada tahun 2009 sebenarnya saksi juga ditawari tanah oleh Tergugat I tetapi saksi tidak mau dan akhirnya Penggugat yang mau;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat bertempat tinggal di Wengga yaitu tinggal di gudang dan membuat warung dan pekerjaan Penggugat adalah tukang;



- Bahwa saksi tidak mengetahui pekerjaan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa harganya tanah tersebut ditawarkan;
- Tanah tersebut luasnya 12 x 25 M2;
- Bahwa Tanah tersebut milik Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I menawarkan tanah tersebut karena katanya Tergugat II mempunyai hutang kepada Tergugat I sehingga tanah tersebut Tergugat I yang menawarkan dengan tujuan apabila tanah tersebut laku maka Tergugat II bisa membayar hutang kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat yang membeli tanah tersebut dengan cara mencicil;
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut pada saat Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa alas hak tanah tersebut yaitu sertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat yang asli sertifikat tanah tersebut tetapi hanya fotocopy saja;
- Bahwa saksi lupa siapa pemilik sertifikat tersebut;
- Bahwa Tergugat I yang menyimpan sertifikat yang asli katanya kalau sudah lunas pembayaran tanah tersebut baru sertifikat diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat I sekarang ini;
- Bahwa Kondisi tanah pada waktu dulu kosong dan sekarang sudah berdiri bangunan yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain selain kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nominal pembayarannya;
- Bahwa Jangka waktunya pendek tidak sampai dari 5 (lima) tahun;
- Bahwa Harga tanah tersebut Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang keberatan;
- Bahwa diatas tanah tersebut rumah berdiri pada tahun 2011;
- Bahwa selama Penggugat membeli tanah tersebut, sepengetahuan saksi tidak ada pihak yang keberatan;

4. SAKSI NURUL RAHMAN ST.

- Bahwa saksi sebagai Ketua RT.004;
- Bahwa Penggugat adalah warga saksi;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT., sejak tahun 2004;
- Bahwa lebih dulu Penggugat yang tinggal di daerah tersebut daripada saksi;



- Bahwa saksi pernah mengeluarkan surat pengantar IMB, terhadap tanah tersebut;
- Bahwa yang mengajukan permohonan adalah Penggugat, tetapi bukan atas nama Penggugat;
- Bahwa IMB yang diminta untuk tempat tinggal dan ada pula yang izin usaha;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa selama saksi menjadi Ketua RT tidak ada yang pernah komplain atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal dilingkungan tersebut sejak tahun 2011;
- Bahwa Luas tanah tersebut 12 x 25 m²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah di depan Jalan, di samping sebelah kanan tanah kosong, sebelah kiri rumah dan dibelakang tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah yang disebelah kiri tanah tersebut karena rumah tersebut dikontrakan;
- Bahwa menurut informasi Penggugat bertempat tinggal di tanah tersebut pada tahun 2011;
- Bahwa pekerjaan Penggugat berkebun dan kerja sebagai tukang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat maupun Tergugat II akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, **Tergugat II** melalui Kuasanya juga mengajukan **1 (satu) orang** saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **FADLIANOR, SP.**

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membeli tanah letaknya di Jl. Batu Pinang Banjarbaru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat jual beli;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II, karena teman satu kantor;
- Bahwa saksi bekerja di Dinas Perkebunan;
- Bahwa awalnya tanah tersebut merupakan tanah kaplingan dan dibeli oleh Tergugat II secara mencicil;



- Bahwa saksi tidak mengetahui cara peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat dan Tergugat II akan menanggapi dengan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari **Rabu**, tanggal **14 Juni 2017**, 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 Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa 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;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik dengan nomer 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring Kel. Loktabat Selatan Rt.04/04, Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas 300 m², pada tahun 2009 dengan pembayaran dilakukan secara diangsur sebanyak 5 (lima) kali tertanggal 12 April 2009, 03 Mei 2009, 17 Mei 2009, 28 Mei 2009 dan sisanya dibayarkan Penggugat secara cash sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan total harga tanah sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti P1);

Halaman 13 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Bjb



- Bahwa Tergugat I menyerahkan copy sertifikat atas nama tergugat II dengan janji akan menyerahkan sertifikat asli setelah pembayaran lunas (vide bukti P2);
- Bahwa atas jualbeli tersebut Penggugat membangun rumah diatas tanah yang telah dilakukan jual beli tersebut dengan bangunan permanent seluas 180 m² (seratus delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat membayar lunas kepada Tergugat I (vide bukti P3), Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat asli atas nama Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat melakukan komunikasi kepada Tergugat I dan tergugat I berjanji akan menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik tersebut namun sampai dengan surat gugatan ini dibuat Tergugat I tidak menyerahkan Surat sertifikat Hak Milik tersebut dan Tergugat I malah menghindar dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut di atas, Tergugat II telah mengajukan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II adalah sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Batu Piring RT.4 RW. 4, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kalimantan Selatan dengan nomor sertifikat 1172 (bukti surat TII.01)
- Bahwa hubungan hukum antara Tergugat II dan tergugat I muncul sejak perikatan hutang piutang dengan jaminan berupa sertifikat tanah asli yang terletak di Batu Piring RT.4 RW. 4, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kalimantan Selatan.
- Bahwa hubungan hukum yang dimaksud oleh Tergugat II adalah hutang non bunga antara Tergugat II kepada Tergugat I yang besarnya Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) namun karena dalam tempo tertentu Tergugat II tidak dapat melunasi hutang maka Tergugat I menjadikan sertifikat asli sebagai jaminan hutang;
- Bahwa Tergugat II dan Tergugat I melakukan perjanjian lisan, Tergugat II pernah menyatakan kepada Tergugat I apabila tanah ingin dijual harus melakukan konfirmasi kepada Tergugat II terlebih dahulu dan Tergugat II menentukan minimal atas kaplingan tanah yaitu sebesar Rp.50.000.00,- (lima puluh juta rupiah) serta untuk mempermudah melakukan Akta Jual Beli dan Balik Nama;



- Bahwa Tergugat II meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan sisa harga tanah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), karena telah melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II tidak mengetahui jika Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Rupiah);
- Bahwa Tergugat II tidak mengetahui jelas keberadaan Tergugat I saat ini, dan Tergugat II telah melakukan komunikasi kepada teman-teman sekitar agar dapat mengetahui keberadaan Tergugat I namun sampai dengan jawaban disampaikan Tergugat I tidak ada informasi keberadaannya;
- Bahwa Tergugat II pada dasarnya ingin menyelesaikan perselisihan hukum ini secara baik, oleh karenanya Tergugat II memberikan pernyataan kepada Penggugat (vide bukti TII.02);

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab menjawab dalam proses perkara ini, ternyata para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 283 R.Bg. jo Pasal 1865 KUHPerdata beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 284 R.Bg dan sebaliknya pihak tergugat juga berhak untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa Fotocopy **P.01.1 sampai dengan P.01.4, P.02 sampai dengan P.04**, selain itu Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu : EDY SANTOSO, MARYONO, SUBANDI, dan NURUL RAHMAN, ST.;

Menimbang, bahwa Tergugat II, untuk menguatkan bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti berupa Fotocopy **TII.01 dan TII.02**, selain itu Tergugat dipersidangan juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu bernama: FADLIANOR, SP.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat II dengan memperhatikan segala bukti surat dan saksi yang diajukan dipersidangan serta hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan, maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok



permasalahan diantara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagai berikut

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis yang menjadi inti pokok Gugatan Penggugat terdiri atas 3 (tiga) item :

1. Apakah sah peralihan hak atas tanah/objek *in cassu* dari Tergugat I kepada Penggugat ?
2. Apakah tanah/objek sengketa merupakan hak milik Penggugat ?
3. Apakah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa alat bukti surat diajukan Penggugat telah dibubuhi materai secukupnya maka alat bukti tersebut sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap bukti surat bertanda **bukti P.01.1, P.01.2, P.01.3 dan P.01.4** adalah bukti yang sah, maka Majelis Hakim berketetapan **Petitem Gugatan Penggugat Angka 2**, beralaskan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap fakta hukum jika antara Penggugat dan Tergugat I sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik dengan nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring Kel. Loktabat Selatan Rt.04/04, Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas 300 m², pada tahun 2009 dengan pembayaran dilakukan secara diangsur tertanggal 12 April 2009 (vide bukti P.01.1), 03 Mei 2009 (vide bukti P.01.2), 17 Mei 2009 (vide bukti P.01.3), 28 mei 2009 (vide bukti P.01.4) dan sisanya dibayarkan Penggugat secara cash sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan total harga tanah sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti P1);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan **saksi EDY SANTOSO, saksi MARYONO dan saksi SUBANDI** yang mengetahui bahwa Penggugat telah membeli tanah/objek sengketa tersebut dari Tergugat I, dikaitkan dengan bukti P.01.1, P.01.2, P.01.3 dan P.01.4 bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di jalan Batu Piring Rt.04/Rw.04 Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas tanah 300 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1142 tercatat atas nama Pemegang Hak C. TYAS SUMARLIN (Tergugat II);

Menimbang, bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat I menyerahkan copy sertifikat atas nama tergugat II dengan janji akan menyerahkan sertifikat asli setelah pembayaran lunas (vide bukti P.02), ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membayar lunas kepada Tergugat I (vide bukti P.03), Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat asli atas nama



Tergugat II kepada Penggugat, bahwa Penggugat melakukan komunikasi kepada Tergugat I dan tergugat I berjanji akan menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik tersebut namun sampai dengan surat gugatan ini dibuat Tergugat I tidak menyerahkan Surat sertifikat Hak Milik tersebut dan Tergugat I malah menghindar dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mencari pemilik Sertifikat Hak Milik tersebut yang atas nama Tergugat II dan menyampaikan kepada Tergugat II bahwa tanah tersebut telah dijual beli oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik, namun Tergugat II menyatakan bahwa surat Sertifikat Hak Milik dengan nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring Kelurahan Loktabat Selatan Rt. 04/04, Kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas tanah 300 m² di kuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II sempat keberatan atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I karena terkait jaminan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, namun Tergugat II akhirnya menyetujui dan berniat membantu Penggugat dalam hal administrasi balik nama dan pengurusan lainnya dari Tergugat II kepada penggugat (vide bukti P.04 dan bukti TII.02);

Menimbang, bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, penggugat merasa dirugikan karena sampai dengan gugatan ini di buat Tergugat I tidak menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **NURUL RAHMAN, ST** saksi adalah Ketua RT.04, bahwa saksi menjadi ketua RT. 04 sejak tahun 2004, bahwa saksi pernah mengeluarkan surat pengantar IMB terhadap tanah/objek sengketa tersebut, bahwa yang mengajukan permohonan adalah Penggugat, tetapi bukan atas nama Penggugat, bahwa IMB yang diminta untuk tempat tinggal dan ada pula yang izin usaha, bahwa selama saksi menjadi Ketua RT. 04 tidak ada yang pernah komplain atas tanah/objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II yang merupakan teman satu kantor Tergugat II yang mengetahui bahwa awalnya tanah/objek sengketa tersebut merupakan tanah kaplingan dan dibeli oleh Tergugat II secara mencicil, tetapi saksi tidak mengetahui cara peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **bukti P.01.1, P.01.2, P.01.3 dan P.01.4** fotocopi dari fotocopi dari perjanjian bawah tangan ini ternyata diakui dan tidak disangkal oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, tentunya



hal ini dapat dikualifisir sebagai pengakuan di muka hakim, yang merupakan bukti yang sempurna dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. Register : 1498 K/PDT/2006 tanggal 23 Januari 2008 tentang dalam keadaan tertentu, fotocopi dari fotocopi dapat diterima sebagai alat bukti, dalam perkara ini Majelis Hakim tingkat pertama menggunakan alat bukti fotocopi untuk menunjang pengakuan termohon – kasasi, alat bukti, dalam perkara ini Majelis Hakim tingkat pertama menggunakan alat bukti fotocopi untuk menunjang pengakuan termohon - kasasi;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan Penggugat tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku (bukan saudara sedarah maupun semenda), serta terhadap bukti surat telah dibubuhi materai secukupnya maka alat bukti tersebut sah dan berharga menurut hukum,

Menimbang, berdasarkan hasil Pemeriksaan Sidang ditempat pada hari Rabu tanggal **14 Juni 2017**, bahwa diatas tanah/objek sengketa tersebut telah berdiri Rumah yang dibangun oleh Penggugat dan ditempati oleh Penggugat dikaitkan dengan keterangan saksi **NURUL RAHMAN, ST**, bahwa selama saksi menjadi Ketua RT. 04 dan Penggugat tinggal ditanah/objek sengketa tersebut tidak pernah ada orang yang komplain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.04 dan bukti bertanda TII.02 merupakan surat keterangan yang dibuat oleh Tergugat II, yang menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa benar sertifikat Hak Milik No. 1172 dengan ukurang 300m² (122 m x 25 m), berlokasi di Kelurahan loktabat Selatan RT. 04/RW.04, kecamatan Banjarbaru Selatan atas nama Catur Tyas Suwarlin adalah benar sebelumnya milik saya catur tyas Sumarlin;
2. Bahwa saya mengetahui, kurang lebih 10 (sepuluh) tahun yang lau, sertifikat sebagaimana tersebut diatas telah dipindahtangankan kepemilikannya kepada sdr. Daryono, oleh karena itu, saya Catur Tyas Suwarlin tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut;
3. Bahwa saya bersedia membantu proses balik nama tanah tersebut kepada pihak ketiga, apabila tersedia bukti jual beli yang sah menurut perundangan yang berlaku, namun tidak bertanggung jawab atas segala biaya yang ditimbulkannya;
4. Bahwa apabila dikemudian hari ditemukan fakta hukum dan terjadi tindak pidana yang mengaitkan saya sebagai pemilik lahan sebelumnya, maka



saya bersedia memberikan informasi atas kronologis perpindahtanganan Surat Sertifikat Hak Milik tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat pada angka 3, Tergugat II telah memindahtangankan kepemilikan sertifikat Hak Milik no.1172 tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak atas tanah/objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Petitum Gugatan Penggugat Angka 2 yang menyatakan Menyatakan Jual beli tanah dengan bukti kwitansi tertanggal 12 April 2009, 03 Mei 2009, 17 Mei 2009, 28 Mei 2009 adalah bukti yang sah, dikaitkan dengan bukti Surat bertanda **P.04 dan TII.02 dan saksi EDY SANTOSO, saksi MARYONO dan saksi SUBANDI**, maka Majelis Hakim memperoleh kesimpulan terhadap tanah/objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim berketetapan **Petitum Gugatan Penggugat Angka 4**, beralaskan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 1172 dengan ukuran 300m² (122 m x 25 m), berlokasi di Kelurahan loktabat Selatan RT. 04/RW.04, kecamatan Banjarbaru Selatan atas nama Catur Tyas Suwarlin (Tergugat I) kepada Penggugat, maka Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, selanjutnya Majelis Hakim berketetapan **Petitum Gugatan Penggugat Angka 3**, beralaskan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya **Petitum Gugatan Penggugat angka 2, 3 dan 4**, Penggugat telah dinyatakan pemilik sah tanah yang menjadi sengketa, maka dengan melandaskan pada asas keadilan dan asas kepastian hukum **Petitum Gugatan Penggugat Angka 5**, beralaskan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Gugatan Penggugat Angka 6** Penggugat yang Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan surat Sertifikat hak Milik nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring, Kelurahan Lokatabat Selatan Rt. 04/04 yang dikuasai oleh Tergugat I, mengenai petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan untuk memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional selaku pejabat Tata Usaha Negara (TUN) untuk mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara, maka terhadap **Petitum Gugatan Penggugat Angka 6**, beralaskan hukum dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa Petitum Gugatan Penggugat Angka 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.376.500.000,- (Satu Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatan mengenai kerugian secara rinci dan nyata yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Petitum Gugatan Penggugat Angka 7 gugatan penggugat tidak beralaskan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitum Gugatan Penggugat Angka 7**, beralaskan hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum Gugatan Angka 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa / dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa hukuman membayar uang paksa (dwangsom) menurut Pasal 611 a ayat 1 Rv dapat dikabulkan jika hukuman pokoknya adalah untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang sulit eksekusi riilnya. Oleh karena dalam perkara a quo hukuman pokoknya adalah mengembalikan tanah serta membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang mana dalam pelaksanaan eksekusi riilnya tidaklah sulit, maka **Petitum Gugatan Angka 8**, beralaskan hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum Gugatan Penggugat Angka 9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim petitum Angka 8 tidak ada urgensinya, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 191 R.Bg dan SEMA No. 3 Tahun 2000 serta SEMA No. 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas petitum Angka 8 gugatan penggugat tidak beralaskan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitum Gugatan Penggugat Angka 9**, beralaskan hukum dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum Gugatan Penggugat Angka 10 penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Banjarbaru Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 20 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Petitum Gugatan Penggugat 10 gugatan penggugat beralaskan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berketetapan **Petitum Gugatan Penggugat 10**, beralaskan hukum dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas tidak semua Petitum Gugatan Penggugat dikabulkan, maka dengan demikian Petitum Angka 1 tidak beralaskan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

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

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPerdara dan pasal-pasal dalam Hukum Acara Perdata (RBG) serta pasal-pasal lain dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Jual beli tanah dengan bukti kwitansi tertanggal 12 April 2009, 03 Mei 2009, 17 Mei 2009, 28 Mei 2009 adalah bukti yang sah.
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menyatakan tanah yang menjadi sengketa, adalah milik Penggugat.
- Memerintahkan Tergugat II untuk melakukan Balik Nama surat sertifikat Hak Milik dengan nomor 1172 yang terletak di Jalan Batu Piring, Kelurahan Lokatabat Selatan Rt. 04/04, kecamatan Banjarbaru Selatan dengan luas tanah 300 m² kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebesar **Rp 976.000, 00 (Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)**;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari **Senin**, tanggal **14 Agustus 2017**,

Halaman 21 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/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

oleh **VIVI INDRASUSI SIREGAR, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **M. AULIA REZA. U, S.H** dan **WILGANIA AMMERILIA. M, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu** tanggal **16 Agustus 2017**, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **MULYADI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **M. AULIA REZA. U, S.H**

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

2. **WILGANIA AMMERILIA, S.H**

PANITERA PENGGANTI,

MULYADI, S.H

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
➤ Biaya Proses	Rp.	50.000,00
➤ Relas Panggilan	Rp.	885.000,00
➤ Redaksi	Rp.	6.000,00
➤ Materai Putusan	Rp.	5.000,00
Jumlah	Rp.	976.000,00

(Sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah
Rupiah)

Halaman 22 dari 22, Putusan No. 13/Pdt.G/2017/PN Bjb