



**PUTUSAN**  
**Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

(1.1) Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm)**, NIK 6371026211590004, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir di Balikpapan/22 November 1959, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, kewarganegaraan Indonesia, alamat Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, alamat surat elektronik fiorentinarossy4@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat I**;
2. **Diah Ekananda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm)**, NIK 6371026404840009, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir di Banjarmasin/24 April 1984, agama Islam, pekerjaan Dosen, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Gatot Subroto VI Jalan Pala Nomor 52 RT/RW 030/002 Kelurahan Kuripan Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, alamat surat elektronik mentaripagi558@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat II**;
3. **Dita Dwinanda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm)**, NIK 6371024112880002, jenis kelamin perempuan, tempat/tanggal lahir di Banjarmasin/01 Desember 1988, agama Islam, pekerjaan mengurus Rumah Tangga, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Bandarmasih Kompleks DPR Gang II Nomor 11A/13 RT/RW 034/003 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, alamat surat elektronik ditayasmin@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat III**;
4. **Muhammad Dipo Trinanda Talaohu bin Faizal Thalib Talaohu (alm)**, NIK 6371020705940006, jenis kelamin laki-laki, tempat/tanggal lahir di Banjarmasin/7 Mei 1994, pekerjaan karyawan swasta, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, alamat Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Kota Banjarmasin, alamat surat elektronik

Talaohudelapan@gmail.com, selanjutnya disebut **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV memberikan kuasa kepada NOOR DACHLIYANIE ADUL, S.H., M.H., Advokat/Pengacara di Kantor Advokat/Pengacara Noor Dachliyanie Adul, S.H., M.H., dan Rekan, berkedudukan dan berkantor di Jalan Benua Anyar No.4 RT.6 Rw.01 Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 22 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Soemarlani Sarjana Hukum**, berjenis kelamin laki-laki dahulu beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Kantor Badan Pertanahan Nasional** Kota Banjarmasin beralamat di Jalan Pramuka Kilometer 6 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini diwakilkan oleh kuasanya Masrofah, S.H., M.H., Muhammad Ramadhani, S.H., Farah Andini Putri, S.H., Oryza Arif Rahmanti, S.H., Yogi Sandjaya, S.H. dan Julio Hutagaol, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 12 Desember 2023 dan surat kuasa khusus tambahan tanggal 08 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 10 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.1) Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 28 November 2023 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat memiliki 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru.
2. Bahwa pada tanggal 21 April 1999, Tergugat menjual 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut di atas yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru (P-5), kepada Tuan Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (alm) suami dari Penggugat I seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) sebagaimana Akte Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 21 April 1999 Nomor 10 (P-6) dan Akta Kuasa tanggal 21 April 1999 Nomor 11 (P-7) dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin;
3. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2019 Suami Penggugat I yaitu Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum meninggal dunia karena sakit (P-8). Sementara 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut di atas yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru, yang dibeli dari Tergugat (masih nama Tergugat belum dibalik nama ke nama Para Penggugat);
4. Bahwa setelah proses jual beli tersebut di atas rumah tersebut ditinggali oleh keluarga besar Para Penggugat sampai suami Penggugat I meninggal

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dunia, hingga saat ini rumah tersebut ditinggali oleh Penggugat I dan Penggugat IV; (P-9)

5. Bahwa Tergugat menjanjikan akan membantu Proses Balik Nama ke nama Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (alm) selaku pembeli, namun saat itu Tergugat masih berada di luar kota. Setelah itu Tergugat tidak bisa dihubungi lagi dan tidak diketahui keberadaannya hingga sampai saat ini sehingga ahli waris Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (alm) selaku pembeli tidak bisa membalik nama ke nama Para Penggugat;
6. Bahwa Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (alm) meninggalkan 1 (satu) orang istri dan 3 (tiga) orang anak kandung (Para Penggugat); (P-10)
7. Bahwa Para Penggugat saat ini mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Banjarmasin dikarenakan ingin melakukan balik nama atas obyek 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru;
8. Bahwa Para Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun hingga saat ini tetap tidak diketahui lagi keberadaannya; (P-11)
9. Bahwa Para Penggugat datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin untuk melakukan balik nama 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru ke nama Para Penggugat, namun disarankan untuk mengajukan gugatan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri Banjarmasin;
10. Bahwa Jual beli tersebut di atas menjelaskan obyek yang diperjualbelikan pada saat itu adalah sebagai berikut :

- 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan

*Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru. Ada pun batas-batasnya dahulu dan sekarang sudah berubah karena berganti pemilik diterangkan sebagai berikut :

Berdasarkan batas-batas dari patok kayu dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan Gang V Kompleks Beringin
- Batas Timur : Andri
- Batas Selatan : Jali
- Batas Barat : Sutikno

11. Bahwa obyek rumah tinggal yang telah dikuasai Para Penggugat selama dalam penguasaan Para Penggugat juga memenuhi kewajiban membayar PBB (Pajak Bumi Bangunan) atas obyek bangunan dan tanah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan No. SPPT: 63.71.020.003.003-0064.0, dan telah dibayar lunas setiap tahunnya oleh Para Penggugat ; (P-12) dan (P-13)

12. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk menyatakan putusan sertamerta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan di atas, Para Penggugat mohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan Sah dan berharga Akte Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 21 April 1999 Nomor 10 dan Akta Kuasa tanggal 21 April 1999 Nomor 11 dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin;

*Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli atas obyek jual beli berikut ini :
  - 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di jalan yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru. Ada pun batas-batas nya dahulu dan sekarang sudah berubah karena berganti pemilik diterangkan sebagai berikut :  
Berdasarkan batas-batas dari patok kayu dan saat ini diterangkan batas-batas sebagai berikut :
    - Batas Utara : Jalan Gang V Kompleks Beringin
    - Batas Timur : Andri
    - Batas Selatan : Jali
    - Batas Barat : Sutikno
5. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Para Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut di atas;
6. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 600 yang sebelumnya atas nama Soemarlani Sarjana Hukum (Tergugat) diubah/dibalik nama menjadi nama Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm) (Penggugat I) atas kesepakatan Penggugat II, III, dan IV pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin (Turut Tergugat), maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek tersebut; (P-14)
7. Memerintahkan Turut Tergugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin segera mengubah/membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 600 yang sebelumnya atas nama Soemarlani Sarjana Hukum (Tergugat) menjadi nama Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm) (Penggugat I);
8. Menyatakan putusan serta merta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat wajib tunduk kepada Putusan ini;
10. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

## ATAU

Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

**(2.2)** Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 4 Desember 2023, dan tanggal 18 Desember 2023 serta panggilan umum melalui Kantor Walikota Banjarmasin tanggal 8 Januari 2024 dan tanggal 28 Februari 2024, Tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dan untuk Turut Tergugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan;

**(2.3)** Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena pihak Tergugat tidak pernah hadir, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi adalah sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim menunjuk mediator dalam perkara aquo karena dalam perkara aquo Para Penggugat hadir, Tergugat tidak hadir dan Turut Tergugat hadir sehingga mediasi dapat dilaksanakan dan Majelis Hakim menunjuk Eko Setiawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai Mediator, dan berdasarkan hasil laporan Hakim Mediasi bahwa proses mediasi gagal;

**(2.4)** Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Turut Tergugat dimintakan persetujuannya untuk melakukan persidangan elektronik, dan Para Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara

*Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik, dan terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik;

(2.5) Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.6) Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 28 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Para Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 600/Desa Sungai Baru, pengeluaran sertipikat sementara tanggal 17 Desember 1975, Gambar Situasi No. 599/1975 tanggal 25 Nopember 1975, Luas 215 M<sup>2</sup>, atas nama **SOEMARLAN Sarjana Hukum**, dengan batas-batas berdasarkan keterangan yang termuat dalam Buku Tanahnya:
  - Utara : Gg Beringin Jaya I
  - Timur : Indan
  - Selatan : Samideri
  - Barat : H. Sulaiman

Benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

3. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam *posita* Gugatan *a quo*, Para Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (Suami dan Ayah Para Penggugat) dengan Tergugat;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, peralihan hak milik atas tanah wajib mengikuti prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
  - 1) *Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;*
  - 2) *Surat Kuasa apabila dikuasakan;*
  - 3) *Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;*

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  - 5) Sertipikat asli;
  - 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
  - 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  - 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - 9) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada angka 6 (enam) sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan selama memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

## Pasal 37

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

## Pasal 55

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
  - 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;
6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Pasal 125

- 1) *Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*
- 2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
  - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
  - c. identitas pemohon.
7. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil-dalil Para Penggugat lainnya yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dalil yang disampaikan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

(2.7) Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6371026211590004 atas nama Rossy Fiorentina, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor A3/298/114/VI/1981 atas nama Faizal Thalib Talaohu dan Rossy Fiorentina, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6371023112070135 atas nama Kepala Keluarga Faizal Thalib Talaohu, SH diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 2914/IST/1984 Atas nama: Diah Ekananda, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6371026404840009 Atas nama : Diah Ekananda Talaohu, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 0199/IST/1991 Atas nama: Dita Dwinanda Talaohu, diberi tanda bukti P-6;
  7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6371024112880002 Atas nama : Dita Dwinanda Talaohu, diberi tanda bukti P-7;
  8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 6371-LT-12052017-0023 atas nama Muhammad Dipo Trinanda Talaohu, diberi tanda bukti P-8;
  9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6371020705940006 Atas nama : Muhammad Dipo Trinanda Talaohu, diberi tanda bukti P-9;
  10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 600, diberi tanda bukti P-10;
  11. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 10, diberi tanda bukti P-11;
  12. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 11, diberi tanda bukti P-12;
  13. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 6371-KM-10072023-0025 atas nama Faizal Thalib Talaohu, diberi tanda bukti P-13;
  14. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6371022604210003 atas nama Muhammad Dipo Trinanda Talaohu S.IKOM, diberi tanda bukti P-14
  15. Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin Kelas 1A Nomor : 493/Pdt.P/2023/PA.Bjm, diberi tanda bukti P-15;
  16. Fotokopi Surat Pernyataan tentang Tergugat tidak diketahui keberadaannya, diberi tanda bukti P-16;
  17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-17
  18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, diberi tanda bukti P-18;
  19. Fotokopi Surat Pernyataan Persetujuan Balik Nama Sertifikat Nomor 600 semula atas nama Soemarlana Sarjana Hukum menjadi atas nama Rossy Fiorentina, diberi tanda bukti P-19;
- Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.8) Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

**1. AHMAD FAUZI**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan saudari ROSSY FIORENTINA Binti Soeandy (Alm);
- Bahwa saksi kenal dengan yang bernama DIAH EKANANDA TALAOHU, DITA DWINANDA TALAOHU dan MUHAMMAD DIPO TRINANDA TALAOHU, mereka bertiga adalah anak-anak dari ROSSY FIORENTINA Binti SOEANDY (Alm);
- Bahwa saksi kenal sejak saksi masih kelas 6 (enam) SD, sekitar awal tahun 90-an;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi obyek perkara ini adalah tanah dan bangunan rumah yang jaraknya sekitar 100 meter dari tempat tinggal saksi yang ditempati oleh ROSSY FIORENTINA;
- Bahwa saksi beralamat tempat tinggal di Komplek Beringin Gg.V No.30 RT.027 RW.001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, saksi juga merupakan Ketua RT disana;
- Bahwa saksi tahu dengan saudara Faizal Thalib Talaohu dia adalah suami dari ROSSY FIORENTINA dan merupakan ayah dari DIAH EKANANDA TALAOHU, DITA DWINANDA TALAOHU dan MUHAMMAD DIPO TRINANDA TALAOHU, tetapi dia sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi obyek perkara adalah milik FAIZAL THALIB TALAOHU, karena dari awal saksi kenal yang tinggal dirumah itu adalah FAIZAL THALIB TALAOHU bersama ROSSY FIORENTINA dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi mengetahui nama yang tertulis disertifikat objek tersebut atas nama SUMARLAN, baru tahun 2024 ini saat saksi mau menyerahkan PBB objek tersebut, ternyata yang tertulis adalah nama SUMARLAN;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa di sertifikat obyek tersebut masih nama SUMARLAN dan saksi ada menanyakan ke penjaga malam, karena penjaga malam ini lebih lama dari pada saksi tinggal disana, kemudian penjaga malam itu menyampaikan bahwa rumah SUMARLAN itu adalah

*Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah yang saat ini ditempati oleh ROSSY FIORENTINA, kemudian setelah mendapatkan informasi itu, saksi ketempat ROSSY FIORENTINA untuk mengantarkan PBB-nya, lalu saksi tanya benarkah ini nama di PBB masih atas nama SUMARLAN, dan katanya benar;

- Bahwa saksi tidak menanyakan lebih lanjut kenapa masih atas nama SUMARLAN karena saksi berpikir mereka masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak tahu sejarah perolehan rumah tersebut hingga bisa ditempati oleh ROSSY FIORENTINA;
- Bahwa rumah tersebut saat ini ditinggali oleh ROSSY FIORENTINA dan anaknya yang bernama MUHAMMAD DIPO TRINANDA TALAOHU, untuk 2 (dua) anak yang lain sudah tidak tinggal disana;
- Bahwa setahu saksi batas-batas obyek perkara ini sebelah Utara berbatasan dengan Gang Beringin Jaya V, sebelah Barat objek berbatasan dengan dengan SUTIKNO, sebelah Timur objek berbatasan dengan APRIAL SANITRA dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yunita dan JALI;
- Bahwa pada tahun 2023 saksi belum ada menyerahkan PBB karena saksi pada tahun 2023 belum jadi Ketua RT;
- Bahwa rumah sudah berubah, dari awalnya dulu bangunan kayu, sekarang sudah beton;

**2. YUNITA INDAH TRI WAHYUNI**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan saudari ROSSY FIORENTINA, DIAH EKANANDA TALAOHU, DITA DWINANDA TALAOHU dan MUHAMMAD DIPO TRINANDA TALAOHU, karena rumah kami berdempet pada bagian belakang;
- Bahwa saksi beralamat tempat tinggal di Komplek Beringin IV No.03 RT.027 RW.001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin;
- Bahwa saksi sebenarnya tinggal didekat sana sejak tahun 1997 tepatnya di Gang VI, tetapi baru tinggal dirumah yang saat ini berdempet dengan

*Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

#### 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

Para Penggugat itu sejak tahun 2000, sejak itu kenal dengan Para Penggugat;

- Bahwa Para Penggugat lebih dulu tinggal disana;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Para Penggugat tinggal disana;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana perolehan rumah yang saat ini ditinggali oleh Para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi SAMIDRI ini adalah pemilik tanah yang juga berbelakangan dengan tanah Para Penggugat yang kemudian tanah SAMIDRI itu dijual kepada JALI yang saat ini dibikin bedakan, posisinya bersebelahan dengan saksi;
- Bahwa seingat saksi tanah saksi sebelah Utara berbatasan dengan tanah SUMARLAN, tetapi hanya separo yang kena berbatasan;
- Bahwa saksi membeli tanah yang saat ini saksi tempati pada tahun 2000;

**(2.9)** Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.600 Desa Sungai Baru, Kecamatan Banjar Timur, Kotamadya Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Gambar Situasi Nomor 599/1975 tanggal 25 Nopember 1975, diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Kampung Sungai Baru Kodya Banjarmasin yang ditandatangani oleh H. Abdurrahman tanggal 1 Februari 1973, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan : SK.353/HM/PHT/1975 Lampiran 1 (satu) Salinan Gambar Tanggal 30 September 1975, diberi tanda bukti TT-4;

**(2.10)** Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

**(2.11)** Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Mei 2024 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek tanah sengketa sebagaimana

*Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam berita acara persidangan, dimana terdapat luas tanah sekitar 215 M2 yaitu dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Jalan Gang Kompleks Beringin;
- Timur : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang ditempati saudara Andri (anak dari pemilik rumah yang sudah meninggal dunia);
- Selatan : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang milik saudara JALI (tahun 1989 masih berupa tanah kosong);
- Barat : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang milik saudara SUTIKNO (tahun 1989 masih berupa tanah kosong);

**(2.12)** Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 20 Juni 2024, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 20 Juni 2024 sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan karena tidak pernah hadir;

**(2.13)** Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**(2.14)** Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**(3.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli atas sebidang rumah dan tanah dengan ukuran luas 215 m<sup>2</sup>, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 600 a/n : Soemarlana Sarjana Hukum yang dilakukan antara Tergugat dengan Suami Penggugat I seharga Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 1999, yang mana pada saat itu Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat untuk membantu proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarmasin, namun ternyata setelah itu Tergugat tidak dapat lagi dihubungi untuk datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada suami Penggugat I di depan pejabat yang berwenang, sebab Para Penggugat tidak

*Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

### 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

dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran Tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin, sehingga Tergugat dianggap telah wanprestasi. Bahwa untuk itu agar legalitas hukum jual beli antara suami Penggugat I dengan Tergugat terpenuhi, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini sebagai syarat agar bisa melakukan balik nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 600 tersebut dari nama Soemarlana Sarjana hukum menjadi atas nama Penggugat I atas kesepakatan Penggugat II, III dan IV di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

**(3.2)** Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan menyatakan bahwa Para Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Faizal Thalib Talaohu Sarjana Hukum (Suami dan Ayah Para Penggugat) dengan Tergugat, dimana untuk proses peralihan hak milik atas tanah wajib mengikuti prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, jika memenuhi maka peralihan dapat diproses, namun apabila tidak maka peralihan hak tidak dapat dilaksanakan;

**(3.3)** Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Ahmad Fauzi dan 2. Yunita Indah Triwahyuni, sementara itu Turut Tergugat untuk mendukung dalil jawabannya, mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-4 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

**(3.4)** Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan perbuatan hukum jual beli terjadi antara Tergugat dengan suami Penggugat I, maka pertama-tama harus dibuktikan terlebih dahulu, apakah Para Penggugat memiliki *legal standing* mengajukan gugatan ini, dimana berdasarkan bukti P-2 berupa akta nikah antara Penggugat I dengan Faizal Thalib Talaohu, bukti P-2 berupa kartu keluarga atas nama Faizal Thalib Talaohu, bukti P-4 berupa akta kelahiran atas nama Penggugat II, bukti P-5 berupa kartu tanda penduduk atas nama Penggugat II, bukti P-6 berupa akta kelahiran atas nama Penggugat III, bukti P-7 berupa kartu tanda penduduk atas

*Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat III, bukti P-8 berupa akta kelahiran atas nama Penggugat IV dan bukti P-9 berupa kartu tanda penduduk atas nama Penggugat IV serta bukti P-14 berupa kartu keluarga Penggugat IV, menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah istri dan anak-anak dari Faizal Thalib Talaohu;

**(3.5)** Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa akta kematian atas nama Faizal Thalib Talaohu diketahui Faizal Thalib Talaohu telah meninggal pada tanggal 18 Maret tahun 2019, sehingga secara hukum Para Penggugat adalah para ahli waris dari Faizal Thalib Talaohu sebagaimana dinyatakan dalam Salinan Penetapan Pengadilan Agama Banjarmasin Nomor 493/Pdt.P/2023/PA Bjm tanggal 18 Oktober 2023, dan oleh karena itu Para Penggugat selaku ahli waris dari Faizal Thalib Talaohu memiliki kapasitas mengajukan gugatan terhadap Tergugat terkait jual beli dalam perkara *a quo*;

**(3.6)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai keabsahan jual beli dalam perkara *a quo*, yang mana berdasarkan bukti P-11 berupa akte perjanjian pengikatan jual beli Nomor 10 tanggal 21 April 1999 yang dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin, diketahui bahwa pada tanggal 21 April 1999 telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum atas sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 seluas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Soemarlun sarjana hukum yang terletak di propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru berikut sebuah bangunan rumah di atasnya dengan harga sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar sebelum penandatanganan akta dan akta tersebut menjadi tanda terima (kuitansi) yang sah disertai penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 (bukti P-10), dan berdasarkan bukti P-12 berupa akta kuasa Nomor 11 tanggal 21 April 1999 yang dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin, penjual dan pemilik tanah yaitu Soemarlun sarjana hukum telah memberikan kuasa kepada pembeli yaitu Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum, untuk mewakili Soemarlun sarjana hukum terkait pengurusan jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 tersebut;

*Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.7) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Turut Tergugat yaitu bukti T.T-1 berupa buku tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600, bukti T.T-2 berupa gambar situasi Nomor 599/1975, bukti T.T-3 berupa surat keterangan kepala kampung Sungai Baru tertanggal 1 Februari 1973 dan bukti T.T-4 berupa Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan tertanggal 30 September 1979 menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 terdaftar di kantor Pertanahan Kota Banjarmasin atas nama Soemarlana sarjana hukum, sehingga bukti-bukti tersebut menunjukkan kesesuaian dengan bukti P-10;

(3.8) Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi, menerangkan bahwa para saksi mengetahui letak objek tanah dan rumah dalam perkara *a quo* karena saksi Ahmad Fauzi merupakan Ketua RT di lokasi objek rumah dan tanah yang terletak di Komplek Beringin Gg.V No.30 RT.027 RW.001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, dimana setahu saksi rumah tersebut sudah ditempati oleh Penggugat I dan almarhum suaminya beserta anak-anaknya yaitu Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sejak saksi masih kecil dan saksi pernah menyerahkan pajak atas tanah dan rumah yang ditempati oleh Para Penggugat tersebut yang atas nama wajib pajaknya adalah Soemarlana, sedangkan saksi Yunita Indah Tri Wahyuni yang merupakan tetangga di belakang rumah Para Penggugat menerangkan bahwa saksi mengetahui lokasi objek tanah dan rumah Penggugat yaitu di Komplek Beringin Gg.V No.30 RT.027 RW.001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dan setahu saksi rumah tersebut sudah ditempati Penggugat sejak lama, karena sejak saksi pindah ke kompleks Beringin tersebut pada tahun 2000, Penggugat sudah tinggal disana lebih dulu, dan setahu saksi dulu pemilik tanah yang juga berbelakangan dengan tanah Para Penggugat adalah Samidri yang kemudian dijual kepada Jali yang saat ini posisinya bersebelahan dengan rumah saksi dan tanah saksi di sebelah utara berbatasan dengan tanah Sumarlana, tetapi hanya separuh yang berbatasan;

(3.9) Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 15 Mei 2024 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : Obyek perkara *aquo* terletak di Komp. Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan

*Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Jalan Gang Kompleks Beringin;
- Timur : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang ditempati saudara Andri (anak dari pemilik rumah yang sudah meninggal dunia);
- Selatan : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang milik saudara Jali (tahun 1989 masih berupa tanah kosong);
- Barat : berupa tanah dan bangunan yang setahu Penggugat sekarang milik saudara Sutikno (tahun 1989 masih berupa tanah kosong);

**(3.10)** Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan benda (barang atau properti) dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati, dan perbuatan hukum jual beli adalah merupakan suatu bentuk perjanjian sehingga untuk mengetahui sah tidaknya perjanjian tersebut, berpedoman pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah dipertimbangkan diatas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata dan Pasal 1320 KUHPdata tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas tanah antara Tergugat dengan Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum (suami dan ayah Para Penggugat) atas sebidang tanah hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 seluas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi) atas nama Soemarlana sarjana hukum yang terletak di propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru berikut sebuah bangunan rumah diatasnya, yang sekarang terletak di Komp. Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dengan harga sejumlah

*Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana akte perjanjian pengikatan jual beli Nomor 10 tanggal 21 April 1999 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian jual beli yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan akte kuasa Nomor 11 tanggal 21 April 1999 untuk pengurusan lebih lanjut atas perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat kedua pihak;

**(3.11)** Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa akte perjanjian pengikatan jual beli Nomor 10 tanggal 21 April 1999 dan akta kuasa Nomor 11 tanggal 21 April 1999 yang dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin adalah sah dan berharga, oleh karenanya petitum gugatan nomor 3 dikabulkan;

**(3.12)** Menimbang, bahwa dengan dinyatakan sah dan berharganya akta-akta tersebut, maka dengan demikian jual beli atas obyek jual beli berupa 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di jalan yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru, dengan batas-batasnya dahulu dan sekarang sudah berubah karena berganti pemilik sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan Gang V Kompleks Beringin
- Batas Timur : Andri
- Batas Selatan : Jali
- Batas Barat : Sutikno

adalah sah menurut hukum, sehingga petitum nomor 4 dikabulkan;

**(3.13)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat dengan Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum hanya diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), maka secara hukum belum terjadi peralihan hak karena perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat

*Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT;

**(3.14)** Menimbang, bahwa hal tersebut berkaitan dengan pengertian jual beli menurut Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, jual beli adalah perbuatan hukum pengalihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sendiri menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24/ 1997 yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*. Hal ini juga diperkuat dengan pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbunyi sebagai berikut : *"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu";*

**(3.15)** Menimbang, bahwa dari aturan hukum tersebut diatas maka jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjut PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah;

**(3.16)** Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, ternyata jual beli antara Tergugat dengan Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum (suami dan ayah Para Penggugat) hanya dibuatkan akte pengikatan jual beli saja dan belum berupa akta jual beli, mengakibatkan Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum (suami dan ayah Para Penggugat) tidak bisa mengalihkan objek tanah dan rumah yang telah dibelinya tersebut menjadi atas namanya atau kepada ahli warisnya,

*Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga suami dan ayah Para Penggugat meninggal dunia, sementara Tergugat selaku penjual sendiri telah menjanjikan dan memiliki kewajiban untuk membantu proses balik nama dengan menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin, agar legalitas secara hukum terpenuhi, namun saat ini Tergugat tidak dapat lagi dihubungi untuk datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah tersebut sebagaimana bukti P-16 dan juga dibuktikan dengan ketidakhadiran Tergugat di persidangan, dimana hal tersebut mengakibatkan Para Penggugat selaku ahli waris tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran Tergugat, sehingga dengan ketidakhadiran Tergugat tersebut yang sekarang tidak diketahui lagi padahal masih memiliki kewajiban melakukan pengalihan hak sebagai tindak lanjut akte perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya adalah merupakan bentuk ingkar janji dari Tergugat kepada Faizal Thalib Talaohu sarjana hukum dan Para Penggugat selaku ahli waris Faizal Thalib Talaohu, sehingga dengan demikian petitum angka 2 dari Para Penggugat dapat dikabulkan;

**(3.17)** Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5, oleh karena berdasarkan fakta hukum di persidangan, dimana penguasaan Para Penggugat atas objek tanah dan rumah dalam perkara ini telah berlangsung sejak dibelinya objek tersebut oleh suami dan ayah Para Penggugat pada tahun 1999, dimana semenjak itu Para Penggugat menguasai obyek sengketa secara terbuka, sebagaimana pengetahuan para saksi yang bertempat tinggal disekitar obyek sengketa, dan tidak ada permasalahan dan keberatan dari pihak lain atas penguasaan Para Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penguasaan Para Penggugat atas obyek rumah dan tanah dalam perkara a quo sah secara hukum, sehingga petitum nomor 5 dikabulkan;

**(3.18)** Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 6 yang pada pokoknya Para Penggugat meminta izin untuk berhak melakukan permohonan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 600 yang semula atas nama Tergugat Soemarlani Sarjana Hukum menjadi atas nama Penggugat I Rossy Fiorentina Binti Soeandy berdasarkan kesepakatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagaimana surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2023;

*Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(3.19)** Menimbang, bahwa dari fakta hukum diketahui bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Faizal Thalib Talaohu, sehingga yang berhak atas harta warisan Faizal Thalib Talaohu adalah Para Penggugat, termasuk harta berupa 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di jalan yang beralamat di Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru, dengan batas-batasnya dahulu dan sekarang sudah berubah karena berganti pemilik sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan Gang V Kompleks Beringin
- Batas Timur : Andri
- Batas Selatan : Jali
- Batas Barat : Sutikno

**(3.20)** Menimbang, bahwa hal tersebut memberi konsekuensi hukum peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 tersebut adalah kepada Para ahli waris dari Faizal Thalib Talaohu yaitu Penggugat I Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm), Penggugat II Diah Ekananda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm), Penggugat III Dita Dwinanda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm) dan Penggugat IV Muhammad Dipo Trinanda Talaohu bin Faizal Thalib Talaohu (alm);

**(3.21)** Menimbang, bahwa terkait petitum Para Penggugat yang meminta agar peralihan hak dalam SHM tersebut menjadi atas nama Penggugat I Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm) berdasarkan kesepakatan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagaimana bukti P-19 berupa surat pernyataan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV, tidak dapat dibenarkan karena berpeluang untuk menimbulkan permasalahan dikemudian hari antara Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm) (Penggugat I) dengan ahli waris lain dari Faizal Thalib Talaohu, karena bagaimanapun juga, semua ahli waris dari Faizal Thalib Talaohu berhak atas semua harta waris / peninggalan dari Faizal Thalib Talaohu, dimana surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2023 tersebut pada pokoknya hanya menyatakan bahwa Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sepakat dan tidak keberatan Sertifikat Hak Milik Nomor : 600 berlokasi di

*Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru, yang semula atas nama Soemarlana Sarjana Hukum dibalik nama kepada ibu kami bernama Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm), sehingga Majelis menyimpulkan surat pernyataan tersebut bukanlah pernyataan pelepasan hak;

**(3.22)** Menimbang bahwa, Majelis berpendapat bahwa akan berbeda halnya apabila dalam petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara *aquo* meminta agar pengadilan memberikan ijin kepada Penggugat I sebagai salah seorang ahli waris untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 600, dari atas nama Soemarlana Sarjana Hukum (Tergugat) menjadi atas nama Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm), Diah Ekananda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm), Dita Dwinanda Talaohu binti Faizal Thalib Talaohu (alm) dan Muhammad Dipo Trinanda Talaohu bin Faizal Thalib Talaohu (alm);

**(3.23)** Menimbang bahwa Majelis hakim berpendapat bahwa surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2023 sebagaimana bukti P-19 tersebut tidak cukup untuk menjadi dasar bagi Para Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 600 dari atas nama Soemarlana Sarjana Hukum (Tergugat) menjadi atas nama Rossy Fiorentina binti Soeandy (alm) (Penggugat I) tanpa adanya pernyataan dan/atau surat kuasa khusus dari ahli waris lain, baik dibawah tangan atau notariil yang menyatakan bahwa mereka/ahli waris lain melepaskan hak atas harta waris/peninggalan dalam perkara *aquo*, dengan tujuan utamanya adalah untuk memastikan bahwa si ahli waris tidak akan mengajukan klaim terhadap harta warisan di masa depan;

**(3.24)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan nomor terhadap petitum nomor 6 tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

**(3.25)** Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7, Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait balik nama/peralihan nama dalam Sertifikat hak Milik Nomor 600, adalah sepenuhnya menjadi ranah kewenangan Kantor Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin untuk menerima, memproses, mengabulkan ataupun menolaknya karena proses balik nama tersebut tentunya memerlukan persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Para Penggugatlah yang memiliki kewajiban untuk menghadap dan mengajukan permohonan

*Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kantor Pertanahan dan Pengadilan tidak dapat mengintervensi Turut Tergugat agar segera melakukan balik nama atas sertifikat hak milik No. 600 tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum nomor 7 tersebut tidak dapat dikabulkan;

**(3.26)** Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 yang Menyatakan putusan serta merta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya perlawanan (verzet), banding atau kasasi, untuk putusan serta merta dalam gugatan ini tidak memenuhi sarat atau ketentuan yang diharuskan dalam Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG")/180 HIR, Pasal 54 dan Pasal 57 *Reglement Op De Rechtsvordering* ("Rv"), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001, maka petitum tersebut dinyatakan ditolak;

**(3.27)** Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok berupa sahnya jual beli atas objek tanah dan rumah dalam perkara ini serta tuntutan wanprestasi dikabulkan, maka memberi akibat hukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut, dengan demikian petitum nomor 9 dikabulkan;

**(3.28)** Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 10, oleh karena pokok gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 191 Ayat (1) Rbg kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

**(3.29)** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 1, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat patut dikabulkan Sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

**(3.30)** Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1457 KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### 4. MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

*Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga Akte Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 21 April 1999 Nomor 10 dan Akta Kuasa tanggal 21 April 1999 Nomor 11 dibuat oleh Oerip Mochlasin Soemarto, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah di Banjarmasin;
4. Menyatakan sah menurut hukum, jual beli atas obyek jual beli berupa 1 (satu) unit rumah tinggal yang beralamat di jalan Kompleks Beringin V Nomor 28 RT/RW 027/001 Kelurahan Karang Mekar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin dengan ukuran luas 215 M2 (dua ratus lima belas meter persegi) sesuai sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 Propinsi Kalimantan Selatan Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan Banjar Timur, Desa Sungai Baru, dengan batas-batasnya dahulu dan sekarang sudah berubah karena berganti pemilik yaitu sebagai berikut :
  - Batas Utara : Jalan Gang V Kompleks Beringin
  - Batas Timur : Andri
  - Batas Selatan : Jali
  - Batas Barat : Sutikno
5. Menyatakan kepemilikan/penguasaan Para Penggugat sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas obyek jual beli tersebut diatas;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.652.500,00 (satu juta enam ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari **Rabu**, tanggal **10 Juli 2024**, oleh kami, **Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Maria Anita Christianti Cengga, S.H.**, dan **Ni Kadek Ayu Ismadewi S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 05 Maret 2024, putusan tersebut pada hari **Senin**, tanggal **15 Juli 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Faisal Ridhani, S.Kom., S.H.**,

*Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.-

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Maria Anita Christianti Cengga, S.H.**

**Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.**

**Ni Kadek Ayu Ismadewi S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Faisal Ridhani, S.Kom., S.H.**

## Biaya-biaya:

- PNBP	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Relas Panggilan	Rp 462.000,00
- PNBP Relas	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp1.000.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 10.500,00

**Jumlah Rp1.652.500,00**  
**(satu juta enam ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah)**

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Bjm