



PUTUSAN
Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Ihsan Azhari, berkedudukan di jl.palem II No.36. blok. IV perumnas kayu tangi RT.021/RW 003 sungai miai banjarmasin utara, Kel. Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada mariatul kiptiyah SH beralamat di jl.pantai selaras RT.12 No.54 kelurahan mantuil kec banjarmasin selatan, Kota Banjarmasin berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2021 sebagai..... **Penggugat;**

Lawan:

Reza Ashadi, bertempat tinggal di jl.palem raya No.18 RT.021/RW003 kel.sungai miai kec. banjarmasin utara, Kel. Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai.....**Tergugat ;**

Ismail Haris, bertempat tinggal dahulu di Jalan Panincungan No. 9 Bandung Jawa Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai.....**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 21 Oktober 2021 dalam Register Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm, dan telah dilakukan perbaikan pada tanggal 12 Januari 2022, sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Surat Jual Beli Obyek Warisan, tanggal 21 Juni 2021, Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya warisan dari almarhum Bachrudin Maslan dari Tergugat salah satu ahli waris dari Bachrudin Maslan, yang terletak di Jalan Palembang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya No.17, Perumnas Kayu Tangi, RT.21, RW.02, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, sebagaimana bukti alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Komplek
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Taberani
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Helmi
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Bahrudin Maslan

Selanjutnya disebut obyek sengketa

2. Bahwa menurut informasi Tergugat, ayah kandung Tergugat Bachrudin Maslan mendapatkan obyek sengketa tersebut dengan membeli dari Turut Tergugat sendiri sekitar tahun 2006, dengan harga 80.000.000,
3. Bahwa menurut Tergugat sejak ayah kandungnya Bachrudin Maslan membeli tanah obyek sengketa pada tahun 2006 dari Turut Tergugat, sampai kemudian ditawarkan atau dijual kembali kepada Penggugat, sertipikat atas tanah tersebut belum dibalik nama atas nama ayah kandung Tergugat, masih atas nama Turut Tergugat sampai sekarang.
4. Bahwa Tergugat pada saat menawarkan atau akan menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama sertipikat tersebut dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat, baik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang, karena nama di sertipikat atas tanah obyek sengketa masih nama pemilik asal tanah yakni Turut Tergugat (Ismail Haris).
5. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat pada tahun 2021, sampai sekarang tanah obyek sengketa tersebut dikuasai dan dipelihara oleh Penggugat dan bukti kepemilikan atas tanah berupa asli sertipikat tanah tersebut juga diserahkan Tergugat kepada Penggugat, dan sampai saat ini tidak ada yang mengklaim atau mengakui kepemilikan atas obyek sengketa tersebut.
6. Bahwa ternyata sampai diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri Banjarmasin sekarang ini Tergugat tidak pernah menepati janjinya untuk

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



membantu mengurus proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007,tersebut. Penggugat beberapa kali menghubungi Tergugat untuk dibantu diselesaikan proses balik nama sertipikat tersebut, namun Tergugat menjawab lagi mencari Turut Tergugat, namun sampai diajukan gugatan ini Tergugat tidak juga menyelesaikan proses balik nama atas tanah tersebut, oleh karena itu menurut Penggugat tindakan Tergugat tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, atas nama Turut Tergugat Ismail Haris tidak dapat dilakukan proses balik nama dari atas nama Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagai pemegang haknya sekarang ini;

7. Bahwa terakhir sekitar bulan Agustus, Penggugat menemui Tergugat meminta agar Tergugat memenuhi janjinya untuk membantu proses balik nama sertipikat tersebut, dan Tergugat menyerahkan surat yang isinya menerangkan bahwa ternyata Turut Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Panineungan No.09 Bandung Jawa Barat, sehingga proses balik nama tidak dapat dilakukan baik melalui PPAT maupun BPN langsung, kecuali harus melalui adanya putusan pengadilan yang berwenang untuk menyatakan sah jual beli dan memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama pembeli maupun selaku penjual untuk menghadap PPAT, serta memerintahkan BPN untuk memproses balik nama atas sertipikat obyek tanah tersebut dari nama Turut Tergugat menjadi Penggugat.
8. Bahwa meskipun transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah obyek sengketa tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun jual beli tersebut menurut hukum adat telah memenuhi unsur terang, tunai dan konkrit sehingga jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek tanah tersebut.
9. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah menurut hukum dan untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka peralihan hak dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), tersebut menjadi atas nama Muhammad Ihsan Azhari (Penggugat) adalah perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji (Wanprestasi) tersebut, maka beralasan hukum menurut Penggugat apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), dari atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat) menjadi atas nama Muhamad Ihsan Azhari (Penggugat) sebagai pemegang haknya pada kantor Badan Pertanahan Nasional, baik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum obyek sengketa maupun langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, dan patut pula menurut hukum apabila Penggugat menuntut Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara sekarang ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti Surat Jual Beli Obyek Warisan, tanggal 21 Juni 2021, Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya warisan dari almarhum Bachrudin Maslan dari Tergugat salah satu ahli waris dari Bachrudin Maslan, yang terletak di Jalan Palem Raya No.17, Perumnas Kayu Tangi, RT.21, RW.02, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, sebagaimana bukti alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), dari atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Komplek
 - Seblah Selatan berbatas dengan tanah Taberani
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Helmi
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Bahrudin Maslan
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Palem Raya No.17, Perumnas Kayu Tangi, RT.21, RW.02, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, sebagaimana bukti alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), dari atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Komplek
 - Seblah Selatan berbatas dengan tanah Taberani
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Helmi
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Bahrudin Maslan
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).
6. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak untuk atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai, Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi), dari atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Komplek
 - Seblah Selatan berbatas dengan tanah Taberani
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Helmi
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Bahrudin Maslan
- Menjadi atas nama Penggugat Muhammad Ihsan Azhari.
7. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan proses balik nama di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4190/Kelurahan Sungai Miai,Surat Ukur, No.167/Sungai Miai/2007, tanggal 24 September 2007, dengan ukuran luas 100 M² (seratus meter persegi),dari atas nama Ismail Haris (Turut Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin, tanggal 27 September 2007,dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Komplek
 - Seblah Selatan berbatas dengan tanah Taberani
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Helmi
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Bahrudin Maslan
- Menjadi atas nama Penggugat Muhammad Ihsan Azhari.

8. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini.

9. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat.

Atau mohon diberikan putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,

- Untuk Penggugat hadir kuasanya;
- Untuk Tergugat hadir dipersidangan
- Untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 Nopember 2022, tanggal 24 Nopember 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fidiyawan Satriantoro, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara lisan pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Penggugat;

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

- a. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS, tertanda P-1;
- b. Foto copy Surat Jual beli Obyek Warisan yang dibuat oleh REZA ASHADI selaku ahli waris dari almarhum Bachrudin Maslan, tertanggal 21 Juni 2021, tertanda P-2;
- c. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual dari Notaris TEDY TRIADI, SH. Notaris di Bandung, tertanda P-3;
- d. Foto copy Kwitansi pembelian Rumah di Jl. Palem Raya No. 17, Rt.21, Blok IV Perumnas Banjarmasin, Tertanda P-4;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian ini Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian, Tergugat juga tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mohon agar supaya Tergugat dinyatakan wanprestasi karena tidak mau melanjutkan proses jual beli, padahal Penggugat yang telah sah menurut hukum melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, atas sebidang Tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS, dengan luas tanah 100 M² dengan batas-batas :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Palem Raya
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Rizka Amalia
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Tabrani
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Bahrudin Maslan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Fotocopy kwitansi pembayaran jual beli tanah tertanggal Oktober 2021, dimana telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS,

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut Tergugat dalam hal ini bertindak mewakili ahli waris Bahrudin Maslan telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat, sebagaimana surat bukti tertanda P-2;

Menimbang, bahwa tanah yang menjadi sengketa tersebut awalnya milik Ismail Haris (Turut Tergugat) kemudian dibeli oleh ayah kandung Tergugat bernama Bachrudin Maslan dan atas jual beli tersebut telah dibuatkan akta kuasa untuk menjual dari Notaris Tedy Triadi, S.H. (bukti P-3);

Menimbang, bahwa sejak ayah kandungnya Bachrudin Maslan membeli tanah obyek sengketa pada tahun 2006 dari Turut Tergugat, sampai kemudian ditawarkan atau dijual kembali kepada Penggugat, sertipikat atas tanah tersebut belum dibalik nama atas nama ayah kandung Tergugat, masih atas nama Turut Tergugat sampai sekarang, sebagaimana surat bukti tertanda P-1;

Menimbang, bahwa pada saat menawarkan atau akan menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama sertipikat tersebut dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat, baik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang, karena nama di sertipikat atas tanah obyek sengketa masih nama pemilik asal tanah yakni Turut Tergugat (Ismail Haris).

Menimbang, bahwa sejak Penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat pada tahun 2021, sampai sekarang tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat dan bukti kepemilikan atas tanah berupa asli sertipikat tanah tersebut juga diserahkan Tergugat kepada Penggugat, dan sampai saat ini tidak ada yang mengklaim atau mengakui kepemilikan atas obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa telah nyata bahwa jual beli tanah telah sah dan penguasaan tanah sengketa tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat tersebut point 4, haruslah dikabulkan;

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada waktu akan membeli tanah tersebut telah melakukan kesepakatan untuk mengurus status tanah yang telah dibeli Penggugat akan tetapi ternyata Turut Tergugat sulit untuk dihubungi sehingga menyulitkan pihak Penggugat melakukan proses pengurusan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat sebagai pihak Penjual dipersidangan menyatakan membenarkan seluruh dalil gugatan Penggugat dan bertanggung jawab untuk kelancaran proses pengurusan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak dibantah/disangkal sehingga merupakan pengakuan (*confession*) terhadap dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum, sehingga Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan memutus perkara ini didasarkan kepada pokok persengketaan yakni mengenai proses balik nama sertifikat Hak milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin tersebut Tergugat dalam hal ini bertindak mewakili ahli waris Bahrudin Maslan telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat,

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di atas sebidang Tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS adalah sah menurut hukum sehingga petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang Tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 4 yang menyatakan sah kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas sebidang Tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS adalah sah menurut hukum, maka kepada Penggugat diberikan izin untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) menjadi



atas nama Penggugat pada Kantor Notaris dan / atau pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya diatas obyek perkara tersebut. Dengan demikian petitum angka 6 dan 7 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyatakan perbuatan Terguat I dan Turut Tergugat tidak melanjutkan proses peralihan hak sesuai Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) kepada Penggugat Sebagai Perbuatan ingkar janji / wanprestasi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk melakukan proses jual beli tanah yang bersertifikat kaitannya dengan proses administrasi diperlukan suatu tahapan mulai dari pembuatan Akta Jual Beli sampai dengan proses balik nama sertifikat;

Menimbang bahwa jual beli hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan Penggugat (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah;

Menimbang bahwa untuk melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Penggugat mengalami kesulitan karena Turut Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat sebelumnya dan tidak bisa lagi dihubungi;

Menimbang bahwa oleh karena Turut Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat sebelumnya dan tidak lagi dapat dihubungi, sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kesulitan untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) menjadi atas nama Penggugat yang memerlukan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disyaratkan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Padahal Tergugat I dan Tergugat II mengetahui bahwa mereka masih mempunyai kewajiban hukum yang masih merupakan rangkaian dari proses jual beli dan mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) menjadi atas nama Penggugat. Dengan demikian petitum Penggugat pada angka 3 untuk



menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji / wanprestasi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka masyarakat dapat juga mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan dengan meminta **putusan pengadilan** yang menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Banjarmasin;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat tidak melanjutkan proses peralihan hak milik terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) menjadi atas nama Penggugat. sebagai perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Tergugat kepada Penggugat atas sebidang Tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin atas nama ISMAIL HARIS, dengan luas tanah 100 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Palem Raya
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Rizka Amalia
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Tabrani
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Bahrudin Maslan,
4. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan / penguasaan Penggugat atas obyek perkara tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4190,

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin
atas nama ISMAIL HARIS

5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4190 yang sebelumnya atas nama ISMAIL HARIS (Turut Tergugat) diubah menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Notaris dan / atau pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya diatas obyek perkara tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.676.000,00 (Satu juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Selasa, tanggal 8 Pebruari 2022 oleh kami, Moh. Fatkan, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sutisna Sawati, S.H. dan Putu Agus Wiranata, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm tanggal 21 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 10 Pebruari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yande Nathalina, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sutisna Sawati, S.H.

Moh. Fatkan, S.H., M.Hum.

Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Bjm



Panitera Pengganti,

Yande Nathalina, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp	10.000,00;
2. Redaksi	: Rp	10.000,00;
3. Proses	: Rp	100.000,00;
4. PNBP	: Rp	30.000,00;
5. Panggilan	: Rp	725.000,00;
6. PNBP relaas.....	: Rp	30.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	: Rp	750.000,00;
8. Biaya penggantian	: Rp	21.000,00;
Jumlah	: Rp	1.676.000,00;

(Satu juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)