



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**KUNJONO**, tempat lahir Ngawi, tanggal lahir 23 Juli 1969 (umur 55 tahun), pekerjaan Kepolisian RI (Polri), bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Gang Eka, No.80, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RITA WATI, S.Ag dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum RITA WATI, S.Ag. & REKAN, berkantor di Jalan Ratu Zaleha, Komplek KH Dewantara 9, Rt.20, No. 46, Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan / e-mail: advokatritawati@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2024 yang selanjutnya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dibawah Register Nomor: 222/Pen.SK/PDT/2024/PN Bjb tanggal 28 Agustus 2024 sebagai Penggugat;

lawan

**SLAMET BASUKI**, umur 62 tahun, jenis kelamin laki laki, pekerjaan Swasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di seluruh Indonesia, sebagai Penggugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 20 Agustus 2024 dengan Nomor Register 64/Pdt.G/2024/PN Bjb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran pada tanggal 12 Januari 2017, Penggugat membeli sebidang tanah kosong milik Tergugat, yang terletak di Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang,

Hal 1 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kota Banjarbaru, sebagaimana alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.13613 an. SLAMET BASUKI (Tergugat), Gambar Situasi/Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara/2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan luas 750 Meter Persegi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbalasan dengan tanah Tugiyanto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Gang Eka
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Kunjono (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Sriwijaya;

yang dikeluarkan dahulu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar tanggal 30 Juni 1990, sekarang jadi wilyah hukum administratif Kota Banjarbaru, dengan harga pembelian tahun 2017 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

2. Bahwa sejak tahun 2017 tanah tersebut telah dikuasai dan dipelihara oleh Penggugat, dan Penggugat telah menanami pohon buah-buahan di atas tanah tersebut karena tanah tersebut bersampingan dengan rumah Penggugat sekarang ini.
3. Bahwa kerena ketidak tahuan Penggugat masalah hukum pertanahan, Penggugat setelah membeli dan membayar tanah tersebut dari Tergugat, dan Tergugat telah menyerahkan asli sertipikat atas tanah tersebut serta tanah kosong tersebut kemudian dikuasai dan di pelihara oleh Penggugat terus menerus sampai sekarang, maka Penggugat merasa tenang dan cukup puas, oleh karenanya Penggugat tidak terpikir pada saat itu untuk membuat akta jual beli ke notaris/PPAT dan memproses balik nama sertipikat menjadi atas nama Penggugat.
4. Bahwa kemudian sekitar tahun 2024 ini berniat untuk membalik nama sertipikat atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, dan berkonsultasi dengan Notaris/PPAT di Banjarbaru, dan Penggugat disuruh mencari Tergugat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah tersebut untuk persyaratan proses balik nama sertipikat dari Tergugat menjadi nama Penggugat, dan Penggugat tidak dapat menemukan Tergugat lagi di tempat tinggal sesuai bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Tergugat yang dulu pernah diberikan Tergugat kepada Penggugat.
5. Bahwa atas dasar saran dari pihak kantor Notaris/PPAT untuk proses balik nama sertipikat atas tanah harus ada bukti peralihan hak, oleh karena Tergugat tidak dapat hadir untuk menghadap Notaris/PPAT di Kota Banjarbaru karena tidak berada ditempat/domisili sesuai KTP Tergugat, maka Penggugat disarankan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah hukum tanah tersebut berada untuk mendapatkan putusan pengadilan yang menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagai syarat untuk proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan yang berwenang untuk memproses balik nama atas sertipikat tanah tersebut. Karena secara administrasi tanah tersebut berada diwilayah

Hal 2 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum Kota Banjarbaru maka Penggugat melakukan permohonan perubahan wilayah hukum atas sertipikat tersebut dari wilayah kabupaten banjar menjadi kota banjarbaru.

6. Bahwa mengenai untuk tempat tinggal atau domisili Tergugat sudah tidak bertempat tinggal sesuai KTP Tergugat, maka Penggugat meminta surat keterangan dari Kelurahan tempat tinggal Tergugat dahulu tersebut, yaitu berupa Surat Keterangan Pernyataan, tanggal 24 Juni 2024, yang isinya menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat tinggal atau berdomisili dan tidak ketahui lagi alamatnya atau dimisilinya di seluruh Indonesia.
7. Bahwa karena Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan keberadaannya sekarang ini, maka oleh karenanya perbuatan Tergugat ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji karenanya patutlah apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara sekarang ini menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
8. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka proses balik nama sertipikat atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan baik melalui PPAT/Notaris Kota Banjarbaru maupun langsung ke kantor BPN Kota Banjarbaru, kecuali sebelumnya harus ada putusan pengadilan yang berwenang dalam hal Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah tersebut dan memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama pembeli maupun selaku penjual untuk menghadap PPAT/Notaris Kota Banjarbaru, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 5023/Landasan Ulin Utara/2024, tanggal 18 Juli 2024 an. Slamet Basuki, menjadi atas nama Penggugat (Kunjono).
9. Bahwa meskipun transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah kosong tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Banjarbaru namun jual beli tersebut menurut hukum adat dan hukum islam telah memenuhi unsur terang, tunai dan konkrit sehingga jual beli tanah kosong antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah kosong tersebut sekarang ini.
10. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah menurut hukum dan untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut sebagaimana alas hak Sertipikat Hak Milik No.13613 /Landasan Ulin Utara, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 5023/Landasan Ulin Utara/2024, tanggal 18 Juli 2024 an. Slamet Basuki, dengan ukuran luas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), dan atas perbuatan Tergugat yang wanprestasi

Hal 3 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut, maka cukup beralasan hukum menurut Penggugat apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara sekarang ini untuk memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 5023/Landasan Ulin Utara/2024, tanggal 18 Juli 2024 an. Slamet Basuki, menjadi nama Penggugat sebagai pemegang haknya sekarang ini pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru.

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji (Wanprestasi) tersebut serta keberadaan atau tempat tinggal Tergugat yang tidak diketahui lagi sekarang ini berakibat merugikan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 13613 tidak dapat dilakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagai pemegang hak sekarang;
12. Bahwa untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 13613, dari atas nama Slamet Basuki (Tergugat) menjadi atas nama Kunjono (Penggugat), maka beralasan menurut hukum Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 13613, Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara tanggal 18 Juli 2024, tercatat Pemegang Hak atas nama Slamet Basuki (Tergugat), yang dikeluarkan oleh dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sekarang Kota Banjarbaru tanggal 30 Juni 1990 dari atas nama Slamet Basuki (Tergugat ) menjadi atas nama Kunjono (Penggugat) sebagai pemegang haknya sekarang ini di kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan di atas Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus gugatan ini memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah kosong Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, sebagaimana alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara an. SLAMET BASUKI (Tergugat), Gambar Situasi/Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara.2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan luas 750 Meter Persegi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Hal 4 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tugiyanto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Gang Eka
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Kunjono (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Sriwijaya;

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada penggugat untuk melanjutkan proses balik nama proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 13613/Landasan Ulin Utara, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 5023/Landasan Ulin Utara tanggal 18 Juli 2024, tercatat Pemegang Hak atas nama Slamet Basuki (Tergugat), yang dikeluarkan oleh dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sekarang masuk wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 4 Juni 1990 dari atas nama Slamet Basuki (Tergugat) menjadi atas nama Kunjono (Penggugat) sebagai pemegang haknya sekarang di kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Agustus 2024, tanggal 25 September 2024 dan tanggal 16 Oktober 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangnya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

- Bukti P-1 Fotokopi dari asli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 6371042307690004 atas nama Kunjono;
- Bukti P-2 Fotokopi dari asli berupa Surat Pernyataan Ketua RT 007 RW 001 Kelurahan Landasan Ulin, Kecamatan Lianganggang, Kota Banjarbaru Nomor : 2480 atas nama Junaidi tanggal 24 Juni 2024;
- Bukti P-3 Fotokopi dari asli berupa Kuitansi Pembayaran atas Sebidang Tanah ukuran 30x25 750 (tujuh ratus lima puluh) meter persegi dengan Nomor Sertipikat 2046 atas nama Kunjono dan Slamet Basuki tanggal 12 Januari 2017;
- Bukti P-4 Fotokopi dari asli berupa Sertipikat Hak Milik No. 13513 atas nama Slamet Basuki dan Surat Ukur Nomor: 15023/Landasan Ulin Utara/2024 tanggal 18 Juli 2024 atas nama pemegang hak Slamet Basuki;

Hal 5 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut masing-masing bermeterai cukup, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Suwari, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi, sedangkan Tergugat Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sudah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa setahu Saksi ada permasalahan mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek sengketa yaitu di Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT 007, RW 001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa rumah Saksi berseberangan dengan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya digarap oleh pak Juaini, setelah pak Juaini pulang ke Jawa, lalu Saksi yang meneruskan menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut atas ijin dari pak Juaini;
- Bahwa Saksi pada waktu itu menanam sayur-sayuran diatasn tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya milik Tergugat dan sekarang sudah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah tersebut sebelumnya milik Tergugat dari Pak Juaini;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dibeli Penggugat dari Penggugat sendiri;
- Bahwa Penggugat ada memperlihatkan sertifikat tanah dan kwitansi pembayaran atas pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menyatakan kalau tanah itu mau dijual lagi;
- Bahwa Saksi berhenti menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sejak Penggugat menyatakan telah membeli tanah tersebut;
- Bahwa Tanah yang dijual-belikan antara Penggugat dan Tergugat tersebut berbentuk tanah kosong;

Hal 6 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di samping sebelah barat tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat mau membalik nama sertifikat atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut sekarang atas nama Tergugat (Slamet Basuki);
- Bahwa Penggugat sendiri yang cerita kepada Saksi bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat ada memperlihatkan bukti pembelian tanah berupa sertifikat kepemilikan atas tanah dan kwitansi pembayaran pembelian tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Saksi menggarap tanah tersebut kurang lebih selama 2 (dua) tahun sebelum Penggugat cerita bahwa tanah tersebut sudah dibelinya dari Tergugat;

## 2. Bambang Agus Hermanto, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah tetangga Saksi, sedangkan Tergugat Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 2005;
- Bahwa ada permasalahan mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek sengketa yaitu di Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT 007, RW 001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Juaini;
- Bahwa Pak Juaini pernah menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa selain Pak Juaini, saksi Suwari juga pernah menggarap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di samping sebelah barat tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat dari cerita Penggugat sendiri;
- Bahwa Penggugat ada memperlihatkan sertifikat tanah dan kwitansi pembayaran atas pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat bermaksud untuk menginformasikan kepada Saksi selaku Ketua RT bahwa Penggugat yang membeli tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa tersebut pada tahun 2017;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sekarang di tanami Penggugat dengan pohon jeruk;

Hal 7 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sebelumnya adalah Tergugat (Slamet Basuki);
- Bahwa Sertipikat tanah tersebut atas nama Tergugat (Slamet Basuki);
- Bahwa Penggugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa tersebut; seharga 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Penggugat ada memperlihatkan bukti pembelian tanah berupa sertipikat kepemilikan atas tanah dan kwitansi pembayaran pembelian tanah tersebut kepada saya dengan Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai permintaan agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kuitansi pembayaran tertanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah kosong Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, sebagaimana alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara an. SLAMET BASUKI (Tergugat), Gambar Situasi/Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara.2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan luas 750 Meter Persegi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tugiyanto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Gang Eka
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Kunjono (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Sriwijaya;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Hal 8 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dengan demikian petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke-1 (satu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-2 (dua) dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa menurut tertib Hukum Acara Perdata, yang lazim dinyatakan sah dan berharga hanyalah menyangkut penyitaan, oleh karena itu petitum tersebut adalah hal yang berlebihan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-3 (tiga) dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa petitum ini adalah mengenai dalil dari Penggugat bahwa telah terjadi perbuatan hukum berupa jual beli terhadap objek sengketa kepada Tergugat, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah telah terjadi perbuatan hukum jual-beli terhadap objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai objek sengketa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim memandang bahwa kepastian tentang obyek sengketa mengenai sengketa tanah adalah hal yang perlu mendapatkan perhatian khusus, khususnya selesaiannya penanganan perkara ini kedepannya atau dalam hal terjadinya eksekusi riil terhadap objek sengketa berupa tanah;

Menimbang bahwa terhadap objek sengketa Majelis Hakim sebagaimana amanat dari SEMA Nomor 7 Tahun 2001 pada tanggal 25 Oktober 2024 telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap objek sengketa yang mana mengenai batas-batas, letak dan ukurannya sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan. Kemudian hasil pemeriksaan setempat (*descente*) tersebut apabila dibandingkan dengan dalil dari Penggugat mengenai batas-batas, letak dan ukuran objek sengketa, maka terhadap dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat telah terjadi kesesuaian. Sehingga objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan adalah benar atau bersesuaian dengan objek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat dalam perkara ini, yaitu sebidang tanah kosong Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, sebagaimana alas

Hal 9 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara an. SLAMET BASUKI (Tergugat), Gambar Situasi/Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara.2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan luas 750 Meter Persegi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tugiyanto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Gang Eka;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Kunjono (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Sriwijaya;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim menyesuaikan mengenai objek gugatan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum ke-3 (tiga) dari Penggugat mengenai keabsahan jual-beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat pernah sama-sama bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Gang Eka RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru (*vide* bukti surat P-1 dan P-2 serta keterangan saksi Suwari dan saksi Bambang Agus Hermanto);

Menimbang bahwa dalam petitum ini Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa kepada Tergugat seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) pada tahun 2017 dan telah terjadi penyerahan sertipikat hak milik atas tanah tersebut, selain itu Penggugat telah memelihara dan menanam beberapa pohon di tanah objek sengketa, namun pada tahun 2024 saat Penggugat ingin melakukan balik nama atas objek sengketa terjadi hambatan karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan telah terjadi jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, hal ini dapat dilihat dengan keberadaan bukti jual-beli objek sengketa tersebut berupa kuitansi yang dibuat di Banjarbaru pada tanggal 12-1-2017 yang isinya merangkan bahwa Tergugat telah menerima pembayaran sejumlah uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) dari Penggugat untuk penjualan sebidang tanah atas Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara yang terletak di Jalan Sriwijaya, Banjarbaru (*vide* bukti P-3 dan P-4), selain itu berdasarkan keterangan saksi Suwari dan saksi Bambang Agus Hermanto bahwa saksi Suwari telah menggarap tanah objek sengketa tersebut atas ijin dari Pak Juaini yang sebelumnya juga menggarap objek sengketa yang mendapat ijin langsung dari Tergugat untuk menggarap tanahnya dan mengetahui bahwa telah terjadi jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat. Selain itu saat ini objek sengketa yang berada di sebelah atau berbatasan langsung dengan rumah milik Penggugat tersebut, serta telah dirawat dan ditanami pohon buah oleh Penggugat;

Hal 10 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 BW, yang mana menurut Pasal 1457 BW, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyatakan "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan", lalu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menjelaskan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang bahwa Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, yang harus memenuhi asas tunai dan terang;

Menimbang bahwa asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Sedangkan asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Menimbang bahwa jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak dihadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 BW yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, serta Pasal 1457 BW;

Hal 11 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap tersebut memang benar bahwa telah terjadi jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, namun belum sempat didaftarkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-4 (empat) dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 BW adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang bahwa Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian" menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum ke-3 (tiga) telah dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Namun karena sertifikat (vide bukti P-4) belum balik nama dan ada keinginan dari Penggugat selaku pembeli untuk melakukan balik nama atas sertifikat tersebut, namun terhalang karena Tergugat tidak berada lagi ditempat atau sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah tepat kiranya Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-5 (lima) dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum ke-3 (tiga) telah dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Sehingga menurut Majelis Hakim cukup beralasan apabila Penggugat ingin melakukan proses balik nama atas sertifikat hak milik atas objek sengketa yang masih atas nama Tergugat sapa saat ini, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Hal 12 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan segala pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan dengan demikian petitum Penggugat ke-1 (satu) dengan sendirinya haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan verstek;

Menimbang bahwa berdasarkan segala pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian karenanya gugatan selebihnya patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, pertimbangan ini sekaligus sebagai pertimbangan terhadap petitum gugatan Penggugat ke-6 (enam), sehingga petitum tersebut tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Memperhatikan Pasal 149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 12 Januari 2017, atas sebidang tanah kosong Jalan Sriwijaya Gang Eka, RT.007, RW.001, Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, sebagaimana alas hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.13613/Landasan Ulin Utara an. SLAMET BASUKI (Tergugat), Gambar Situasi/Surat Ukur No.5023/Landasan Ulin Utara.2024, tanggal 18 Juli 2024, dengan luas 750 Meter Persegi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tugiyanto;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Gang Eka
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Kunjono (Penggugat);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Sriwijaya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi);
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 13613/Landasan Ulin Utara, Gambar Situasi/Surat Ukur No. 5023/Landasan Ulin Utara tanggal 18 Juli 2024, tercatat Pemegang Hak atas nama Slamet Basuki (Tergugat), yang dikeluarkan oleh dahulu Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sekarang masuk wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 4 Juni 1990 dari atas nama Slamet Basuki (Tergugat) menjadi atas nama Kunjono (Penggugat) sebagai pemegang haknya sekarang di kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

Hal 13 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.550.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu, tanggal 4 Desember 2024 oleh kami, Hendra Novryandie, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Herliany, S.H., M.Kn., dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Shifa Natasa, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Herliany, S.H., M.Kn.

Hendra Novryandie, S.H., M.H.

Ttd.

Shenny Salindra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Shifa Natasa, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Proses / ATK .....	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan Sidang + PNB .....	:	Rp603.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat+PNBP .....	:	Rp847.000,00;
5. Materai .....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp1.550.000,00;</u>
(satu juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah)		

Hal 14 dari 14 hal Putusan Nomor 64/Pdt.G/2024/PN Bjb