



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2022/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:

1. **SRI MUJIAH**, bertempat tinggal di Jl. Sei Andai Perum Herlina Perkasa Blok E/52 RT.31 RW.003, Kel. Sungai Andai, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai.....**Penggugat I**;
 2. **ZULKARNAIN**, bertempat tinggal di Jl. Sei Andai Perum Herlina Perkasa Blok E/52 RT.31 RW.003, Kel. Sungai Andai, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai.....**Penggugat II**;
- Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada H.A Rasyid Rahman, S.H., Advokat, bertempat tinggal di JL. Dharmawangsa RT.40 No.7 Komplek Beruntung Jaya Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2022;

Lawan:

1. **ANIK LISTYA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV B No.21 RT.23 RW.002, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai.....**Tergugat I**;
2. **AGUS SUTAMI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV B No.21 RT.23 RW.002, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai.....**Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 9 Maret 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin atas nama

Halaman 1 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anik Listya (Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012, seluas 407 M², batas-batas

- Sebelah Utara berbatas dengan : Usman Amir
- Sebelah Timur berbatas dengan : M 5449 / SU.1472/SULU/2010
- Sebelah Selatan berbatas dengan: M 4220 dan M 4221
- Sebelah Barat berbatas dengan : Rencana jalan

2. Bahwa harga jual beli tersebut sebesar Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana kuitansi (tanda terima) pembayaran yang dilakukan pada tanggal 29 Juli 2016 di Banjarmasin yang diterima dan ditandatangani oleh Anik Listya (Tergugat I) dan suaminya Agus Sutami (Tergugat II) selaku penjual;
3. Bahwa setelah Para Penggugat melakukan pembayaran kepada Anik Listya (Tergugat I) maka SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 tersebut telah diserahkan bersama-sama dengan bidang tanah kosong seluas 407 M² kepada Para Penggugat dan sejak itu bidang tanah kosong tersebut telah dikuasai oleh Para Penggugat sampai sekarang;
4. Bahwa Para Penggugat sebagai pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah kosong tersebut ke Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) Kota Banjarmasin sampai tahun 2022;
5. Bahwa jual-beli antara Para Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (penjual) belum dibuatkan Akta Jual-belinya oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kota Banjarmasin;
6. Bahwa sebelumnya Para Penggugat telah berusaha untuk membuat Akta Jual-belinya, namun Para Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat rumah miliknya di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV B No. 21 RT.023 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin tersebut, sedangkan nomor handphone yang pernah diberikan kepada Para Penggugat sudah tidak bisa dihubungi lagi;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (suami istri) sekarang ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia, maka untuk melakukan peralihan hak atas bidang tanah kosong yang sudah dijual-belikan tersebut beralasan apabila Para Penggugat mengajukan gugatan ini;

Halaman 2 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/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

8. Bahwa untuk melindungi kepentingan Para Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk menjatuhkan putusan peralihan hak atas sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin atas nama Anik Listya (Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012, seluas 407 M² dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat.
9. Bahwa untuk melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya maka beralasan pula apabila Majelis Hakim memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk melakukan peralihan hak atas sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin atas nama Anik Listya (Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam SHM No.5821 tahun 2021, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012, seluas 407 M² dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan atas fakta hukum serta bukti-bukti, maka beralasan pula apabila Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat mengabulkannya;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di dalam posita di atas maka Para Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin atau Majelis Hakim yang berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menetapkan Para Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah kosong berdasarkan SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012, seluas 407 M² atas nama Anik Listya (Tergugat I);
4. Menetapkan adanya peralihan hak atas sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002

Halaman 3 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin seluas 407 M² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Usman Amir
- Sebelah Timur berbatas dengan : M 5449 / SU.1472/SULU/2010
- Sebelah Selatan berbatas dengan: M 4220 dan M 4221
- Sebelah Barat berbatas dengan : Rencana jalan sebagaimana SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 dari Anik Listya (Tergugat I) kepada Para Penggugat ;

5. Memberikan hak kepada Para Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 dari Anik Listya (Tergugat I) menjadi nama Sri Mujiah dan Zulkarnain, S.Pd (Para Penggugat) sebagai pemegang haknya kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin ;
6. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 dari Anik Listya (Tergugat I) menjadi nama Sri Mujiah dan Zulkarnain, S.Pd (Para Penggugat);

7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

ATAU : Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat telah datang menghadap di persidangan kuasanya tersebut diatas, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 Maret 2022 dan tanggal 11 April 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 4 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut akan diperiksa dengan verstek;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan telah ada peralihan hak atas sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin seluas 407 M² dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Usman Amir
- Sebelah Timur berbatas dengan : M 5449 / SU.1472/SULU/2010
- Sebelah Selatan berbatas dengan: M 4220 dan M 4221
- Sebelah Barat berbatas dengan : Rencana jalan

sebagaimana SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 atas nama Anik Listya (Tergugat I) (selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa), dari Para Tergugat ke Para Penggugat melalui jual beli. Bahwa jual beli tersebut tidak diteruskan dengan akta jual beli sehingga menyulitkan Para Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.5821 Tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur 01801/Sungai Lulut/2012, luas 407 M², terletak di Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, tercatat atas nama ANIK LISTYA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli sebidang tanah No. SHM 5821 (tanah kosong) atas nama ANIK LISTYA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah No. 226/30/VI/2010, antara AGUS SUTAMI dengan ANIK LISTYA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No.6371020601080030 atas nama Kepala Keluarga AGUS SUTAMI, alamat Jalan Pramuka Komp

Halaman 5 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/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

Rahayu Pembina IV No.21/22 RT.023 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

5. Fotokopi KTP NIK 6371041706720007 atas nama AGUS SUTAMI, dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarmasin, tanggal 17 Mei 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi KTP NIK 6371026511850005 atas nama ANIK LISTYA, dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarmasin, tanggal 22 Oktober 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi KTP NIK 6371044209820006 atas nama SRI MUJIAH, dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarmasin, tanggal 10-10-2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi KTP NIK 6371041510680013 atas nama ZULKARNAIN, S.Ag, dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarmasin, tanggal 15-06-2016, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga No.6371042112070403 atas nama Kepala Keluarga ZULKARNAIN, S.Ag, alamat Jl. Sei Andai Perum Herlina Perkasa Blok E/52 RT.031 RW.003 Kelurahan Sungai Andai Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, letak objek pajak Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina 4 RT.008 RW.02 Sungai Lulut Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, atas nama ANIK LISTYA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2022 atas nama ANIK LISTYA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan dari Ketua RT. 23 RW.02 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, tertanggal 26-03-2022, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

Halaman 6 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/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

bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P5 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat 2 Undang-Undang No 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai maka bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Para Penggugat telah mengajukan dua orang saksi, yaitu saksi Muhammad Akhmad Kusasi dan Muhammad Muhammad Masrun yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, dimana tidak terdapat larangan sebagaimana diatur Pasal 172 ayat 1 Rbg bagi mereka untuk menjadi saksi sehingga keterangannya dapat diterima sebagai alat bukti saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kedua Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-10 dan P-11 diperoleh fakta hukum Anik Listya (Tergugat I) adalah pemilik hak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dikuatkan dengan keterangan saksi Muhammad Akhmad Kusasi dan Muhammad Muhammad Masrun diperoleh fakta hukum pada tanggal 29 Juli 2016 telah terjadi pengikatan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Para Tergugat sebagai penjual dengan Para Penggugat sebagai pembeli, dengan nilai jual beli sejumlah Rp.130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi Muhammad Akhmad Kusasi dan Muhammad Muhammad Masrun diperoleh fakta hukum Para Penggugat saat ini yang menguasai obyek sengketa dan Para Penggugat yang saat ini membayar kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah obyek sengketa (vide P-10 dan P-11);

Menimbang, bahwa tentang sahnya peralihan hak Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur "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 secara yuridis formil peraturan perundangan *a quo* mengatur tata cara sahnya peralihan hak. Namun demikian mengenai pengikatan jual beli juga diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata dimana "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan

Halaman 7 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/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

suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". Bahwa dari fakta hukum sebagaimana disebutkan diatas Majelis Hakim berpendapat jual beli atas tanah obyek sengketa telah selesai dilaksanakan, dimana Para Penggugat telah membayar harga tanahnya kepada Para Tergugat dan Para Tergugat telah menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat. Hal ini menunjukkan adanya itikad baik Para Penggugat dan Para Tergugat dalam jual beli tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketiga gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa namun demikian mengenai sahnya peralihan hak atas tanah tidak semata-mata hanya ditentukan melalui akta PPAT. Mahkamah Agung dalam yurisprudensi maupun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Pengikatan Jual Beli dianggap sah dan dapat dijadikan dasar telah terjadi peralihan hak atas tanah apabila telah dibayar harga tanahnya dan tanah tersebut telah dikuasai oleh pembeli;

Menimbang, bahwa dengan adanya itikad baik dalam jual beli atas tanah obyek sengketa dan juga telah dibayar dan dikuasainya obyek sengketa oleh Para Penggugat sebagai pembeli maka Majelis Hakim berpendapat telah sah menurut hukum peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Para Tergugat ke Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keempat gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli dan peralihan atas tanah obyek sengketa ke Para Penggugat sah menurut hukum maka Para Penggugat berhak untuk memproses balik nama SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 atas nama Anik Listya ke atas nama Sri Mujiah dan Zulkarnain, S.Pd. (Para Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kelima gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tidak ditarik sebagai pihak yang berperkara maka petitum keenam gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

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

Halaman 8 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
4. Menetapkan Para Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah kosong berdasarkan SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012, seluas 407 M² atas nama Anik Listya (Tergugat I);
5. Menetapkan adanya peralihan hak atas sebidang tanah kosong terletak di Jl. Pramuka Komplek Rahayu Pembina IV RT.08 RW.002 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin seluas 407 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan : Usman Amir
 - Sebelah Timur berbatas dengan : M 5449 / SU.1472/SULU/2010
 - Sebelah Selatan berbatas dengan: M 4220 dan M 4221
 - Sebelah Barat berbatas dengan : Rencana jalansebagaimana SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 dari Anik Listya (Tergugat I) kepada Para Penggugat ;
6. Memberikan hak kepada Para Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.5821 tahun 2012, NIB 17.01.02.05.04303, Surat Ukur No.01801/Sungai Lulut/2012 dari Anik Listya (Tergugat I) menjadi nama Sri Mujiah dan Zulkarnain, S.Pd (Para Penggugat) sebagai pemegang haknya kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.454.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh empat ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Rabu, tanggal 22 Juni 2022, oleh kami, Moch. Yuli Hadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Putu Agus Wiranata, S.H., M.H. dan Eko Setiawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 9 Maret 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

Halaman 9 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Yurda Saputera, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

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

TTD

Moch. Yuli Hadi, S.H., M.H.

TTD

Eko Setiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Yurda Saputera, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP Relas	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp500.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
8. Penggandaan	:	Rp24.000,00;
Jumlah	:	Rp1.454.000,00;

(satu juta empat ratus lima puluh empat ribu rupiah)