



PUTUSAN
Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Suprihatin, bertempat tinggal di JL. A.Yani KM 335 No. 20, RT 003/RW 002, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dikuasakan kepada Paulina Sinaga, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan RO. Ulin 48 E, Lantai 2, Kelurahan Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, email **paulinasinaga66@yahoo.com** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 197/PEN.SK/PDT/2023/PN BJB tanggal 5 Juli 2023, sebagai **Penggugat**

Lawan:

1. **Anton Makatita**, bertempat tinggal di Komp. Kumala Borneo Rt. 044 Rw. 008 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat I**;
2. **Rajio, S.Sos**, bertempat tinggal di Jl. Budi Karya Rt. 017 Rw. 006 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat II**;

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 23 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 23 Juni 2023 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** membeli 1 (satu) bidang tanah Kapling Kepada **Rajio, S.SOs (TERGUGAT II)** yaitu :



I. Tanah seluas **368 M²** dengan ukuran 16 M² * 23 M² dengan **Sertifikat Hak Milik No 08918** Tahun **1994** atas nama **Anton Makatita (TERGUGAT I)** terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
- Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
- Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
- Sebelah timur berbatas dengan Jamain.

2. Bahwa **SHM Nomor : 08918**, telah dibeli oleh **PENGGUGAT** dari **Rajio, S.SOs (TERGUGAT II)** dengan bukti adanya kwitansi jual beli tertanggal **22 Juli 2016** sebesar **Rp. 200.000.000** (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembelian terhadap Kapling tanah yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara.

3. Bahwa atas objek sengketa Tanah seluas **368 M²** dengan ukuran 16 M² * 23 M² dengan **Sertifikat Hak Milik No 08918** Tahun **1994** atas nama **Anton Makatita (TERGUGAT I)** terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** semula adalah milik **Anton Makatita (TERGUGAT I)** yang kemudian dijual kepada **Rajio, S.SOs (TERGUGAT II)** dengan pembayaran secara kredit dari tahun 1993 hingga tahun 2000; selanjutnya oleh **Rajio, S.SOs (TERGUGAT II)** dijual kepada **PENGGUGAT** berdasarkan kwitansi lunas tanggal **22 Juli 2016** sehingga sampai dengan sekarang ini tanah tersebut berserta **SHM Nomor : 08918** Tahun 1994 tersebut dimiliki dan dikuasai oleh **PENGGUGAT**;

4. Bahwa pada saat jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II** terjadi, **TERGUGAT II** berjanji akan menghubungkan kepada **TERGUGAT I** untuk membantu mengurus proses balik namanya. **TERGUGAT II** menerangkan pula pada saat jual beli antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT I** terjadi, **TERGUGAT I** selaku pihak Penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli. Tetapi hingga saat ini **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak juga menepati janjinya untuk membantu mengurus balik nama sertifikat tersebut, dan dalam hal ini **PENGGUGAT** juga telah berupaya menghubungi namun tidak berhasil.

5. Bahwa karena dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni **Anton Makatita**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(**TERGUGAT I**) atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi, akibatnya **PENGUGAT** mengalami kerugian MATERIIL karena tidak dapat menikmati hak atas 1 (satu) kavling tanah tersebut diatas secara penuh karena tidak dapat melakukan peralihan hak/balik nama atas SHM terhadap kavling tanah tersebut.

6. Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena **PENGUGAT** merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan **perbuatan wanprestasi** sehingga sangat beralasan pulalah **PENGUGAT** mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banjarbaru guna dinyatakan sahnya jual beli antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT II**;

7. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT II** dengan pembayaran lunas berupa kwitansi jual beli bertanda tangan **TERGUGAT II** tertanggal **22 Juli 2016** sebesar **Rp. 200.000.000** (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembelian terhadap Kapling tanah, dengan ukuran 16 M² * 23 M², yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, **SHM Nomor : 08918** Tahun 1994, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;

- a. Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
- b. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
- c. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
- d. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.

dinyatakan sah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik **TERGUGAT I**, beralih sepenuhnya kepada **PENGUGAT**;

8. Bahwa **PENGUGAT** berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk mengurus balik nama sertifikat kepemilikan tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru menjadi atas nama **PENGUGAT**;

Berdasarkan hal- hal yang diuraikan tersebut diatas, **PENGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah ingkar janji/wanprestasi;

3. Menyatakan jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** dengan pembayaran lunas berupa Kwitansi jual beli bertanda tangan **TERGUGAT II** tertanggal **22 Juli 2016** sebesar **Rp. 200.000.000** (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembelian terhadap Kapling tanah, dengan ukuran $16 \text{ M}^2 \times 23 \text{ M}^2$, yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, **SHM Nomor : 08918** Tahun 1994, dengan batas-batas sebagaimana dalam sertifikat adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak dan sah atas kepemilikan: Kapling tanah, dengan ukuran $16 \text{ M}^2 \times 23 \text{ M}^2$, yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, **SHM Nomor : 08918** Tahun 1994, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;

- a. Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
- b. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
- c. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
- d. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.

5. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) dari atas nama **Anton Makatita (TERGUGAT I)** menjadi atas nama (**PENGGUGAT**) **Suprihatin**, terhadap:

SHM Nomor : 08918 Tahun 1994, Tanah seluas **368 M²** dengan ukuran $16 \text{ M}^2 \times 23 \text{ M}^2$, di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;

- a. Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
- b. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
- c. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
- d. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.

6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tidak datang atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 27 Juni 2023 dan 7 Juli 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka mediasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Upaya Perdamaian melalui Mediasi disebutkan bahwa “mediasi tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat”, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

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

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

1. Fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor 08918, Banjarbaru/Banjarbaru Utara/Loktabat Utara, dengan Nama Pemegang Hak Anton Makatita, NIB17.11.71.05.08431, Pemisahan M.2074, Luas 368 M², dengan penerbitan Sertipikat Martapura tanggal 13 Juli 1994, selanjutnya disebut P-1;
2. Fotokopi, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Kredit antara Anton Makatita (TERGUGAT I) dengan Rajio (TERGUGAT II) pada tanggal 1 Mei 1993 yang di buat di Banjarbaru, selanjutnya disebut P-2;
3. Fotokopi, Kwitansi Pembayaran Biaya pemasangan kayu/patok ulin sebanyak 1 (satu) kapling, sebesar Rp. 25.000,- (Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 2 Oktober 1995, selanjutnya disebut P-3;
4. Fotokopi, Kwitansi Pembayaran tanda jadi kredit tanah No. A 7, pada tanggal 15 Mei 1993, sebesar Rp. 25.000,- (Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), selanjutnya disebut P-4;
5. Fotokopi, Kwitansi Pembayaran uang muka kredit tanah No. A7, pada tanggal 1 Juni 1993, sebesar Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah), selanjutnya disebut P-5;
6. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke 1 (Satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada tanggal 1 Juli 1993, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke 2 (Dua), sebesar Rp.

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1993, selanjutnya disebut P-6.1;

7. Fotokopi, sesuai asli kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **3** (tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1993, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **4** (Empat), sebesar Rp.35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1993, selanjutnya disebut P-6.2;

8. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **5** (Lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1993, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **6** (Enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1993, selanjutnya disebut P-6.3;

9. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **7** (Tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **8** (Delapan), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1994, selanjutnya disebut P-6.4;

10. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **9** (Sembilan), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **10** (sepuluh), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1994, selanjutnya disebut P-6.5;

11. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **11** (sebelas), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **12** (DuaBelas), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1994, selanjutnya disebut P-6.6;

12. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **13** (tiga belas), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **14** (empat belas),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1994, selanjutnya disebut P-6.7;

13. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **15** (Lima belas), sebesar Rp.35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **16** (Enam belas), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1994, selanjutnya disebut P-6.8;

14. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **17** (Tujuh belas), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1994, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **18** (Delapan belas), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1994, selanjutnya disebut P-6.9;

15. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **19** (sembilan belas), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **20** (Dua puluh), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1995, selanjutnya disebut P-6.10;

16. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **21** (Dua Puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **22** (DuapuluhDua), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1995, selanjutnya disebut P-6.11;

17. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **23** (Dua puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **24**(Dua puluh Empat), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1995, selanjutnya disebut P-6.12;

18. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **25** (Dua puluh lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **26** (Dua puluh enam),

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1995, selanjutnya disebut P-6.13;

19. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **27** (Dua puluh tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **28** (Dua puluh delapan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1995, selanjutnya disebut P-6.14;

20. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **29** (Dua puluh sembilan), sebesar Rp.35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1995, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **30** (Tigapuluh), sebesar Rp. 35.000, (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1995, selanjutnya disebut P-6.15;

21. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **31**(Tiga puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **32** (Tiga puluh dua), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1996, selanjutnya disebut P-6.16;

22. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **33** (Tiga puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **34** (Tiga puluh Empat), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1996, selanjutnya disebut P-6.17;

23. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **35** (Tiga puluh lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **36** (Tiga puluh Enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1996, selanjutnya disebut P-6.18;

24. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **37** (Tiga puluh tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **38** (Tiga puluhdelapan),



sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1996, selanjutnya disebut P-6.19;

25. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **39** (Tiga puluh sembilan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **40** (Empat puluh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1996, selanjutnya disebut P-6.20;

26. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **41** (Empat puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1996, dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **42** (Empat puluh dua), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1996, selanjutnya disebut P-6.21;

27. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **43** (Empat puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **44** (Empat puluh empat), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1997, selanjutnya disebut P-6.22;

28. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **45** (Empat puluh lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **46** (Empat puluh enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1997, selanjutnya disebut P-6.23;

29. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **47** (Empat puluh tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **48** (Empat puluh delapan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1997, selanjutnya disebut P-6.24;

30. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **49** (Empat puluh sembilan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **50** (Lima puluh),



sebesar Rp.35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1997, selanjutnya disebut P-6.25;

31. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **51** (Lima puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **52** (Lima puluh dua), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1997, selanjutnya disebut P-6.26;

32. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **53** (Lima puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1997 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **54** (Lima puluh empat), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1997, selanjutnya disebut P-6.27;

33. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **55** (Lima puluh lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **56** (Lima puluh enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1998, selanjutnya disebut P-6.28;

34. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **57** (Lima puluh tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **58** (Lima puluh delapan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1998, selanjutnya disebut P-6.29;

35. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **59** (Lima puluh sembilan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **60** (Enam puluh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1998, selanjutnya disebut P-6.30;

36. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **61** (Enam puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **62** (Enam puluh dua),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1998, selanjutnya disebut P-6.31;

37. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **63** (Enam puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **64** (Enam puluh empat), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1998, selanjutnya disebut P-6.32;

38. Fotokopi, Kwitansi sebagai buktiatas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **65** (Enam puluh lima),sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1998 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **66** (Enam puluh enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1998, selanjutnya disebut P-6.33;

39. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **67** (Enam puluh tujuh), sebesar Rp.35.000,-(Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **68** (Enam puluh delapan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 1999, selanjutnya disebut P-6.34;

40. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **69** (Enam puluh sembilan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **70** (tujuh puluh), sebesar Rp.35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 April 1999, selanjutnya disebut P-6.35;

41. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **71** (tujuh puluh satu), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Mei 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **72** (tujuh puluh dua), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juni 1999, selanjutnya disebut P-6.36;

42. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **73** (tujuh puluh tiga), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Juli 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **74** (tujuh puluh empat),

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Agustus 1999, selanjutnya disebut P-6.37;

43. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **75** (tujuh puluh lima), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 September 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **76** (tujuh puluh enam), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Oktober 1999, selanjutnya disebut P-6.38;

44. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **77** (tujuh puluh tujuh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 November 1999 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **78** (tujuh puluh delapan), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Desember 1999, selanjutnya disebut P-6.39;

45. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **79** (tujuh puluh sembilan), sebesar Rp.35.000,-(Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Januari 2000 dan Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran cicilan tanah kapling, cicilan yang ke **80** (Delapan puluh), sebesar Rp. 35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Februari 2000, selanjutnya disebut P-6.40;

46. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti atas pembayaran pelunasan cicilan terakhir tanah kapling, cicilan yang ke **81** (Delapan puluh), sebesar Rp.35.000,- (Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), pada 1 Maret 2000, selanjutnya disebut P-6.41;

47. Fotokopi, Kwitansi sebagai bukti pembayaran yang dilakukan oleh **Suprihatin (Penggugat)** kepada **Rajio (TERGUGAT II)**, sebesar Rp200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), pada 27 Juli 2016, untuk sebidang tanah kapling, yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera Kelurahan Loktabat Utara, selanjutnya disebut P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang disebut **P-1** sampai dengan **P-7** tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Imam Turmudi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir di persidangan karena masalah jual beli tanah antara SUPRIHATIN (Penggugat) dengan RAJIO, S.Sos (Tergugat II).
- Bahwa Tanah terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara.
- Bahwa Tanah yang menjadi objek perkara ini seluas 368 M² dengan ukuran 16 M x 23 M.
- Bahwa alas hak dari objek perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik (SHM).
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut berada ditangan SUPRIHATIN (Penggugat).
- Bahwa berawal dari Tergugat I menjual tanahnya kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual kembali kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat I secara kredit angsuran dengan harga Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) / bulannya dari tahun 1993 s/d tahun 2000
- Bahwa karena saksi pernah diperlihatkan oleh RAJIO, S.Sos (Tergugat II) berupa kwitansi angsuran pembayaran tanah tersebut.
- Bahwa jual beli terjadi di tahun 2016 dengan cara pembayaran secara tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan kwitansi saja.
- Bahwa karena Penggugat mau mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM) objek tersebut agar menjadi atas nama Penggugat dan Penggugat sudah mencoba menghubungi Tergugat II, bahkan saksi juga diminta bantu oleh Penggugat untuk menghubungi Tergugat II, namun Tergugat II susah sekali dihubungi dan tidak mau bekerjasama dalam hal pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) objek tersebut dan tanah tersebut akan dijual kembali oleh Penggugat, saksi yang dimintai tolong untuk menjualkan tanah tersebut, namun orang yang mau membeli tanah milik Penggugat tidak jadi membeli karena sertifikatnya masih atas nama Tergugat I

2. Saksi Wijianto

- Bahwa saksi mengerti karena masalah jual beli tanah antara SUPRIHATIN (Penggugat) dengan RAJIO, S.Sos (Tergugat II).
- Bahwa Tanah terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara dan dekat dengan tempat tinggal saksi.

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang menjadi objek perkara ini seluas 368 M² dengan ukuran 16 M x 23 M;
- Bahwa alas hak dari objek perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik (SHM).
- Bahwa saksi tidak tahu nama pemilik yang tertera di Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut berada ditangan SUPRIHATIN (Penggugat);
- Bahwa berawal dari dahulunya objek tanah tersebut pada tahun 2014 saksi gunakan untuk bercocoktanam, kemudian saat itu RAJIO, S.Sos (Tergugat II) ada menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun saksi bilang saksi tidak mempunyai uang sebanyak itu, sehingga RAJIO, S.Sos (Tergugat II) menjual tanah tersebut kepada SUPRIHATIN (Penggugat);
- Bahwa perolehan tanah tersebut dari Jual beli antara dengan ANTON MAKATITA (Tergugat I) dengan RAJIO, S.Sos (Tergugat II)
- Bahwa saksi tidak tahu, yang saksi tahu ANTON MAKATITA (Tergugat I) menjual tanah kepada RAJIO, S.Sos (Tergugat II), untuk harganya saksi tidak tahu, yang saksi tahu SUPRIHATIN (Penggugat) menawarkan tanahnya kepada saksi.
- Bahwa jual beli terjadi di tahun 2016 dengan cara pembayaran secara tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan kwitansi saja.
- Bahwa saksi tidak tahu SUPRIHATIN (Penggugat) baru sekarang mengurus objek tanah

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2023 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi sehingga 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;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana yang telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat I dan Tergugat II yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir sehingga perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan verstek (tanpa hadirnya Tergugat) sesuai dengan Pasal 149 RBg;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan pada dasarnya gugatan yang diputus dengan verstek harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup.

Menimbang, bahwa oleh karena itu perkara yang diputus tanpa hadirnya Para Tergugat tidak serta merta gugatan Penggugat akan dikabulkan sehingga Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya apakah gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan hukum dan cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat telah membeli sebidang tanah Kapling dengan ukuran 16 M x 23 M, yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, SHM Nomor : 8918 Tahun 1994, sertifikat atas nama Anton Makatita (tergugat I) yang kemudian dijual kepada Rajio, S.SOs (TERGUGAT II) dengan pembayaran secara kredit dari tahun 1993 hingga tahun 2000 selanjutnya oleh Rajio, S.SOs (TERGUGAT II) dijual kepada PENGGUGAT berdasarkan kwitansi lunas tanggal 22 Juli 2016 sehingga sampai dengan sekarang ini tanah tersebut berserta SHM Nomor : 08918 Tahun 1994 tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat namun Tergugat II tidak membantu untuk mengurus balik nama Sertipikat tersebut karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak bisa lagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungi sementara jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT melainkan hanya tertuang di dalam Kuitansi;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan persoalan pokok perkara ini selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan

1. apakah memang benar telah terjadi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor **8918** atas nama Anton Makatita (tergugat I) dengan luas 16 M x 23 M, yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara kota Banjarbaru dari Tergugat II kepada Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat adalah sah menurut hukum?
2. Apakah perbuatan para Tergugat yang tidak membantu proses balik nama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 8918, atas nama Anton Makatita **(tergugat I)** merupakan wanprestasi?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 RBG yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu "ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya, dengan demikian terhadap perkara ini, Penggugat ada kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Nomor 48 Tahun 2009 yakni Hakim Wajib Menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan jual beli telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dan dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPdata menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bahwa peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum antara pemegang hak dengan orang lain tersebut. Bentuk peralihan hak atas tanah yaitu dengan melakukan jual-beli, hibah, tukar menukar, wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dapat memindahkan hak atas suatu tanah;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan peralihan dari Tergugat II kepada Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanah secara Kredit atas nama Tergugat I kepada Tergugat II telah terjadi jual beli atau ganti rugi antara Tergugat I dan Tergugat II dengan harga yang disepakati sejumlah Rp3.036.000 (tiga juta tiga puluh enam ribu rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tanah kapling SHM No 4004 sekaran SHM 8918 dengan luas 16 M x 23 M, yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, kota Banjarbaru Prov Kalimantan Selatan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, P-4, P-5, P-6.1 s/d P-6.41 berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat I ke Tergugat II dari tahun 1993 s/d 1995, bahwa keterangan saksi Imam **Imam Turmudi** dan **Wijianto** yang menerangkan bahwa benar Tergugat II telah membeli tanah kapling dari Tergugat I dengan cara mencicil/angsur ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Kuitansi tersebut (bukti surat bertanda P-3, P-4, P-5, P-6.1 s/d P-6.41) maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat II telah melakukan pembayaran pelunasan jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 8918 atas nama Anton Makatita dari Terguggat I yaitu sehingga telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, maka bahwasanya telah terjadi jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor yang tadinya SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918 atas nama Anton Makatitaa secara sah menurut hukum antara Tergugat II selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa Kuitansi yang menerangkan Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Rajio, S.sos (Tergugat II) untuk pembayaran tanah seluas 368 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8918 atas nama Anton Maktita (bukti surat bertanda P-1) yang terletak di Jalan di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, kota Banjarbaru Prov Kalimantan Selatan pada tanggal 22 Juli 2016

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang menerangkan pada pokoknya bahwa jual beli dengan antara Penggugat dengan Tergugat II terjadi di tahun 2016 dengan cara pembayaran secara tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan kwitansi saja. Menimbang, bahwa keterangan saksi yang pada pokoknya menerangkan saksi **Imam Turmudi** pernah di hubungi oleh Penggugat untuk menjual kan tanah SHM 4004 Nomor sekarang SHM Nomor 8918 namun karena belum dilakukan balik nama dari Tergugat I ke Tergugat II sehingga pembeli tidak jadi selain itu pula bahwa Tergugat II pernah menawarkan tanahnya kepada saksi **Wijianto** untuk membeli tanah Tergugat II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) namun karena tidak memiliki uang pada akhirnya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, dan kini Penggugat ingin melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat terjadinya jual beli yang sah selain ditandai dengan pembayaran secara lunas dari pihak pembeli kepada penjual juga disertai dengan adanya penguasaan dari pihak pembeli atas barang yang telah diperoleh karena adanya pengalihan hak milik atau pemindahan hak kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi **Imam Turmudi** dan Saksi **Wijianto** di atas serta diperkuat dengan bukti surat bertanda P-1 dan P-7 sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah membayar secara lunas tanah kapling yang terletak Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, kota Banjarbaru Prov Kalimantan Selatan dengan luas 368m² sebagaimana bukti surat bertanda P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor semula SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918 atas nama Anton Makatita (Tergugat I) yang dipegang aslinya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara



jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan,

Menimbang, bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk diperimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang mana dihadiri oleh pihak anak dari Penggugat, ditemukan fakta bahwa adalah berkesesuaian lokasinya dengan keterangan saksi Saksi **Imam Turmudi** dan Saksi **Wijianto** dimana obyek perkara berada Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, kota Banjarbaru Prov Kalimantan Selatan dengan luas 368m²,

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti-bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi dan Pemeriksaan Setempat di atas maka bahwasanya telah terjadi jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 8918 atas nama Anton Makatita (Tergugat I) secara sah menurut hukum antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat II selaku penjual pada tanggal 22 Juli 2016;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap proses peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I hingga dialihkan kepada Penggugat karena terjadinya jual beli atas tanah adalah sah menurut hukum sehingga sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 8918 atas nama Anton Makatita (Tergugat I) merupakan hak milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang ke dua yaitu apakah benar para Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Penggugat

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti, Wanprestasi tersebut dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,
- Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan

Menimbang, bahwa meskipun para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah bersertifikat, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dala, jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di sertifikat tanah, sedangkan sertifikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya bahwa pada saat jual beli antara penggugat dengan tergugat II terjadi, tergugat II berjanji akan menghubungkan kepada tergugat I untuk membantu mengurus proses balik namanya. Tergugat II menerangkan pula pada saat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I terjadi, tergugat I selaku pihak penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertipikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli. Tetapi hingga saat ini tergugat I dan tergugat II tidak juga menepati janjinya untuk membantu mengurus balik nama sertipikat tersebut, dan dalam hal ini Penggugat juga telah berupaya menghubungi namun tidak berhasil.

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perjanjian jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik semula SHM 4004 Nomor sekarang SHM Nomor 8918 atas nama Anton Makatita (Tergugat I) antara Penggugat dan Tergugat II maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat tersebut namun Tergugat II tidak membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik semula SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918 atas nama Anton Makaita (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat yang awalnya telah diperjanjikan secara lisan oleh Tergugat II kepada Penggugat maka perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingkar janji atau wanprestasi terhadap Pengugat karena tidak memenuhi apa yang diperjanjikan pada saat perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Penggugat, dengan kewenangan yang ada pada Hakim secara *ambtsalve* untuk merubah atau memperbaiki materi petitum Penggugat dengan tetap mengacu kepada posita gugatan Penggugat;

Menimbang, terhadap petitum pertama penggugat untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan diakhir setelah terbukti apakah keseluruhan petitum tersebut terbukti dalam pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa karna telah terbukti terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim akan langsung mengambil alih pertimbangan tersebut sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap **PETITUM KEDUA untuk menyatakan Tergugat II wanprestasi beralaskan hukum dan patut untuk dikabulkan** dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan telah terjadi perjanjian jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 8918 nama Anton Makatita (Tergugat I) antara Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli pada tanggal 1 Mei 1993 adalah sah menurut hukum dan perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat II sebagai penjual pada tanggal 22 Juli 2016 adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi peralihan hak atas sebidang tanah tanah yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, kota Banjarbaru Prov Kalimantan Selatan dengan ukuran 16 M x 23 M, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 8918 nama Anton Makatita yang mana awalnya dari Tergugat I selaku penjual kepada Tergugat II kemudian Tergugat II menjual sebidang tanah tersebut kepada Penggugat maka pemegang hak milik atas tanah yang sah menurut hukum adalah Penggugat terhadap tanah dalam perkara a quo, dengan demikian petitum angka 4 beralasan hukum dan patut pula untuk dikabulkan perbaikan redaksi;

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Bjb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 yang menyatakan **PENGUGAT** berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) dari atas nama **Anton Makatita (TERGUGAT I)** menjadi atas nama (**PENGUGAT**) **Suprihatin**, terhadap Sertipikat Hak Milik semula SHM 4004 sekarang SHM 8918 Tahun 1994, Tanah seluas **368 M²** dengan ukuran 16 M² x 23 M², di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** Sebelah utara berbatas dengan M.4003.

- a. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
- b. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
- c. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.

karena berkaitan erat dengan petitum lainnya sehingga dengan demikian patut untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena secara keseluruhan petitum dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya

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 dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

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

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, Pasal 5 UU Pokok Agraria, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;



2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*verstek*);
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II dengan pembayaran lunas berupa Kwitansi jual beli bertanda tangan TERGUGAT II tertanggal 22 Juli 2016 sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembelian terhadap Kapling tanah, dengan ukuran 16 M x 23 M, yang terletak di Provinsi terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, Kota Banjarbaru, Prov Kalimantan Selatan **semula SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918** Tahun 1994 atas nama Anton Makatita, dengan batas-batas sebagaimana dalam sertifikat adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan **PENGUGAT** berhak dan sah atas kepemilikan Kapling tanah, dengan ukuran 16 M x 23 M, yang terletak di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, Kota Banjarbaru, Prov Kalimantan Selatan semula **SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918** Tahun 1994, berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;
 - a. Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
 - b. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
 - c. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
 - d. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.
6. Menyatakan **PENGUGAT** berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) dari atas nama **Anton Makatita (TERGUGAT I)** menjadi atas nama (**PENGUGAT**) **Suprihatin**, terhadap: Sertipikat Hak Milik semula **SHM Nomor 4004 sekarang SHM Nomor 8918** Tahun 1994, Tanah seluas **368 M²** dengan ukuran 16 M x 23 M, di Jalan Pondok Sejahtera, Kelurahan Loktabat Utara, Kota Banjarbaru, Prov Kalimantan Selatan berdasarkan surat ukur tanggal 04 Maret 2016, **NIB: 17.11.71.05.08431** dengan batas-batas sebagai berikut;
 - a. Sebelah utara berbatas dengan M.4003.
 - b. Sebelah selatan berbatas dengan M.4005.
 - c. Sebelah barat berbatas dengan Rencana Jalan.
 - d. Sebelah timur berbatas dengan Jamain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp946.000,00 (sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu tanggal 2 Agustus 2023 oleh kami, Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Prayaga, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. R. Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Prayaga, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....Pro	:	Rp50.000,00;
ses	:	
4.....Pen	:	Rp30.000,00;
daftar	:	
5.....Pan	:	Rp58.000,00;
ggilan + PNBP.....	:	
6.....Pe	:	Rp788.000,00;
meriksaan setempat + PNBP	:	
Jumlah	:	Rp946.000,00;

(sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);)