



PUTUSAN
Nomor 72/Pdt.G/2022/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:

RAMIATUN, bertempat tinggal di Komplek Listrik 2 Nomor 42 RT 05 RW 02, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ritawati, S.Ag dan Hamdaliah, S.H., Advokat pada kantor Advokat-Penasihat Hukum Rita Wati, S.Ag yang berkantor di Jalan Ratu Zaleha Gg.IX Nomor 64, RT 020, Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin/email: advokat.ritawati@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 249/Pen.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 27 Desember 2022, sebagai **Penggugat**;

l a w a n

PAIKEM, beralamat di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04, RT 045, RW 09, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai

Tergugat;

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 gugatan tanggal 15 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 19 Desember 2022 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran tanggal 20 Januari 2005, yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yang

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



terletak di Komplek ASABRI Blok EA, No.04, RT.045, RW.009, dahulu Kelurahan Sei Besar sekarang Kelurahan Sei Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat), dengan ukuran luas seluruhnya 140 M² (seratus empat puluh meter persegi);

2. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah beserta bangunan rumah di atasnya tersebut pada tahun 2005, Penggugat yang menempati dan menguasai tanah beserta bangunan rumah tersebut sampai sekarang. Dan selama Penggugat menguasai tanah beserta bangunan rumah di atasnya tidak pernah ada klaim dari pihak manapun juga;
3. Bahwa karena tidak mengerti Penggugat pada saat pembayaran tidak melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan tidak langsung melakukan proses balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, hanya pada saat itu Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama sertipikat, namun tidak melakukan tindakan apapun hanya pembicaraan saja antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa kemudian pada tahun 2022 sekarang ini Penggugat berniat melakukan proses balik nama sertipikat hak atas tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, namun Penggugat diminta oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru untuk melengkapi berkas berupa ada akta jual beli yang di buat di hadapan pejabat pembuat akta tanah kota Banjarbaru, kemudian Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat untuk menghadap pejabat pembuat akta tanah Kota Banjarbaru, namun Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, akibatnya Penggugat tidak dapat membuat akta jual belinya oleh karenanya perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi karenanya patutlah apabila Pengadilan Negeri Banjarbaru, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara sekarang ini menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka proses balik nama tidak dapat dilakukan baik melalui PPAT maupun BPN langsung, kecuali harus melalui adanya putusan pengadilan yang berwenang untuk menyatakan sah jual beli dan memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak untuk

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



dan atas nama pembeli maupun selaku penjual untuk menghadap PPAT, serta memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru untuk memproses balik nama atas sertipikat tanah tersebut dari nama Paikem (Tergugat) menjadi nama Penggugat (Ramiatun);

6. Bahwa meskipun transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan di atasnya tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun jual beli tersebut menurut hukum adat dan hukum islam telah memenuhi unsur terang, tunai dan konkrit sehingga jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat dan seluruh ahli waris lainnya tersebut adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sekarang ini;
7. 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 tersebut, maka dalam rangka peralihan hak berupa Sertipikat Hak Milik No.4619 Kelurahan Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat), dengan ukuran luas seluruhnya 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Komplek ASABRI Blok EA, No.04, RT.045, RW.009, dahulu Kelurahan Sei Besar sekarang Sei Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, dan atas perbuatan Tergugat yang wanprestasi tersebut, maka 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.4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat), dengan ukuran luas seluruhnya 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Komplek ASABRI Blok EA, No.04, RT.045, RW.009, dahulu Kelurahan Sei Besar sekarang Kelurahan Sei Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai pemegang haknya sekarang ini pada kantor Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru, baik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum tanah tersebut maupun langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang, dan patut pula menurut hukum apabila Penggugat menuntut ahli waris lainnya untuk mentaati isi putusan ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana sertipikat hak milik Nomor 4619/Sei Besar, Gambar Situasi Nomor 3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat), dengan ukuran luas seluruhnya 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Komplek ASABRI Blok EA, No.04, RT.045, RW.009, dahulu Kelurahan Sei Besar sekarang kelurahan Sei Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan. sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi, tanggal 20 Januari 2005.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Ramiatun (Penggugat).
6. Memerintahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Ramiatun (Penggugat).
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Penggugat.

Atau mohon diberikan putusan yang adil dan patut menurut hukum;

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

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 Desember 2022, risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 29 Desember 2022 dan terakhir risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 3 Februari 2023 dan 7 Februari 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena 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 Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan 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:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 6372066712600001, atas nama RAMIATUN, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kwitansi pembelian rumah dari Ramiatun, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 20 Januari 2005, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 156/ASABRI-18-04/KSLI/20, yang diterbitkan oleh Ketua RT 18, Kelurahan Sungai Ulin, tanggal November 2022, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 setelah 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 MUHAMMAD HENDRA GUNAWAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait dengan proses balik nama tanah dan bangunan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Saksi merupakan rekan kerja menantu Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan rumah milik Penggugat yang beralamat di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru;
- Bahwa proses balik nama sertifikat hak milik berupa tanah dan bangunan berupa rumah tersebut terkendala oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 2005;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 140 m²;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat proses pembelian tanah dan rumah namun Saksi diberitahu oleh anak Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat, tetapi Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan tersebut yang aslinya ada pada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dulu disewakan/dikontrakan Penggugat kepada orang lain tetapi untuk yang sekarang Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak pihak lain yang keberatan atas tanah dan rumah milik Penggugat tersebut;

2. Saksi GUNTUR ADI PRASETYA

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait dengan proses balik nama tanah dan bangunan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Saksi merupakan rekan kerja menantu Penggugat dan Saksi juga mengenal anak Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan rumah milik Penggugat yang beralamat di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- Bahwa tidak pernah ke lokasi tanah dan rumah milik Penggugat, Saksi mengetahuinya dari cerita anak dan menantu Penggugat;
- Bahwa proses balik nama sertifikat hak milik berupa tanah dan bangunan berupa rumah tersebut terkendala oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan cerita Anak Penggugat, tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 2005 dengan harga sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan tersebut yang aslinya ada pada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dulu disewakan/dikontrakan Penggugat kepada orang lain tetapi untuk yang sekarang Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak pihak lain yang keberatan atas tanah dan rumah milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 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;

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 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

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat telah melakukan pembayaran pembelian sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Komplek ASABRI Blok EA, No.04, RT.045, RW.009, Kelurahan Sei Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin atas nama Paikem (Tergugat) dan Tergugat berjanji akan membantu Penggugat untuk balik nama sertifikat namun Tergugat tidak melakukan tindakan apapun dan hanya pembicaraan saja sementara jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 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 apakah memang benar telah terjadi jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama PAIKEM (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya antara Tergugat dan Penggugat sehingga Penggugat dapat dinyatakan mempunyai hak milik atas tanah tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bahwa berkaitan dengan jual beli telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara 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 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang 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

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/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)



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 berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa kuitansi pembelian tanah dan bangunan rumah tanggal 20 Januari 2005 yang menerangkan bahwa Ramiatun (Penggugat) telah membayar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk membeli tanah dan bangunan rumah di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) dengan tanah seluas 140 m² kepada Paikem (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi MUHAMMAD HENDRA GUNAWAN dan Saksi GUNTUR ADI PRASETYA yang mendengar cerita dari anak Penggugat atau menantu Penggugat bahwa tanah dan bangunan rumah di atasnya yang beralamat di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dibeli oleh Penggugat pada tahun 2005 dengan harga sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi di persidangan yang diperkuat dengan bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-3, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah membayar secara lunas sebidang tanah yang terletak di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru dengan luas 140 m² sebagaimana bukti surat bertanda P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem beserta bangunan rumah di atasnya yang mana sertifikat hak milik tersebut dipegang aslinya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa 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 bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Pernyataan Nomor: 156/ASABRI-18-04/KSLI/20, yang dibuat oleh Ketua RT 18, Kelurahan Sungai Ulin tanggal November 2022 dan diketahui oleh Lurah Sungai Ulin menerangkan bahwa Paikem pernah tinggal di Komplek Asabri Blok EA Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04 RT 045 RW 009 Kelurahan Sungai Ulin (dahulu Kelurahan Sungai Besar) dan sekarang yang bersangkutan sudah tidak berdomisili lagi yang mana diperkuat dengan keterangan Saksi MUHAMMAD HENDRA GUNAWAN dan Saksi GUNTUR ADI PRASETYA bahwa rumah tersebut dikontrakkan/disewakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara a quo, tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) yang di atasnya berdiri bangunan rumah dahulu beralamat di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 045, RW 009, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru sekarang terletak di Komplek Asabri Blok EA Nomor 04 RT 018, RW 004, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru sebagaimana hasil pemeriksaan setempat, untuk selanjutnya menjadi letak objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Maret 2023 diketahui bahwa objek sengketa ditempati oleh penyewa bernama Ani yang menyewa rumah tersebut dari Penggugat sejak bulan Desember 2022 yang sesuai dengan keterangan Saksi-saksi dan bukti surat bertanda P-4, dengan demikian penguasaan atas sebidang tanah dengan luas 140 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya memang dikuasai oleh Penggugat yaitu Ramiatun dan penguasaan tanah tersebut juga tidak dipermasalahkan oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti-bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi di atas maka bahwasanya telah terjadi jual beli secara sah menurut hukum sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual pada tanggal 20 Januari 2005;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap proses peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat kepada kepada Penggugat karena terjadinya jual beli atas tanah adalah sah menurut hukum sehingga sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya merupakan hak milik dari Penggugat;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada saat pembayaran untuk membeli tanah dan rumah tersebut, Tergugat berjanji akan membantu proses balik nama sertifikat namun Tergugat tidak ada melakukan tindakan apapun dan hanya pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat saja;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak juga hadir dipersidangan atau pun diwakili oleh kuasanya yang sah sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas, maka dapat dikatakan Tergugat secara diam-diam telah mengakui dalil-dalil gugatan Penggugat secara seluruhnya serta tidak juga membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah dianggap benar;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perjanjian jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan sertipikat tersebut dan bangunan rumah di atasnya namun Tergugat tidak membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama PAIKEM (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat yang awalnya telah diperjanjikan secara lisan oleh Tergugat kepada Penggugat karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya sampai dengan gugatan ini diajukan maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Pengugat karena tidak memenuhi apa yang diperjanjikan pada saat perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa kekuatan pembuktian suatu alat bukti atau dapat dinyatakan sah dan berharga suatu alat bukti bukan merupakan suatu tuntutan karena setiap alat bukti memiliki nilai kekuatan pembuktiannya masing-masing yang didasarkan pada penilaian hakim, oleh karena petitum kedua adalah tidak beralasan hukum maka patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka **petitum ketiga** gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena itu harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena telah dinyatakan adanya perjanjian jual beli yang sah atas objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat namun Tergugat yang tidak membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat maka Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, dengan demikian **petitum keempat** beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 atas nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya, sehingga Penggugat tidak perlu lagi untuk menghadap PPAT oleh karena perubahan data pendaftaran tanah untuk balik nama sertifikat hak milik yang dimaksud dalam perkara a quo adalah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka dalam hal ini, Penggugat berhak mengajukan atau melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4619 yang sebelumnya atas nama PAIKEM (Tergugat) menjadi atas nama RAMIATUN (Penggugat) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya **petitum kelima** patut dikabulkan dengan perbaikan amar dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian, Kantor Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin, Gambar Situasi No.3823/PPT/1996, tanggal 22 Mei 1996, atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Ramiatun (Penggugat) berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal ini yang dimaksud adalah Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, sehingga **petitum keenam** patut untuk dikabulkan dengan perbaikan amar dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena tidak secara keseluruhan petitum yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan 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 atas sebidang tanah dengan luas 140 meter persegi yang terletak di Komplek Asabri, Blok EA, Nomor 04, RT 018, RW 004, Kelurahan Sungai Ulin, Kecamatan Banjarbaru, Kota Banjarbaru sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 Kelurahan Sei Besar/Sei Ulin nama Paikem (Tergugat) beserta bangunan rumah di atasnya;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4619 Kelurahan Sei Besar/Sei Ulin dari atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Ramiatun (Penggugat) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru;
6. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 4619 Kel. Sei Besar/Sei Ulin atas nama Paikem (Tergugat) menjadi atas nama Ramiatun (Penggugat);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.518.000,00 (dua juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin, tanggal 20 Maret 2023, oleh kami, Artika Asmal, 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 pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dewi Muliani, S.E., S.H., Panitera Pengganti dan

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herliany, S.H., M.Kn.

Artika Asmal, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Dewi Muliani, S.E., S.H.

Perincian Biaya:

| | | |
|------------------------------------|----|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran. | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses. | Rp | 50.000,00 |
| 3. Panggilan Sidang +PNBP | Rp | 1.630.000,00 |
| 4. Pemeriksaan Setempat+PNBP | Rp | 788.000,00 |
| 5. Materai. | Rp | 10.000,00 |
| 6. Redaksi. | Rp | 10.000,00 |
| Jumlah | Rp | 2.518.000,00 |

(dua juta lima ratus delapan belas ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bjb