



**PUTUSAN**  
**Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUKAMTO, SKM., M.KES.**, bertempat tinggal di Jalan Akasia No.115 RT. 036 RW. 003 Kurahan Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, email: sukamto.67bjm@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ZAINAL AQLI M, S.H., dan AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.**, Para Advokat–Konsultan Hukum, pada Kantor Advokat–Konsultan Hukum "ZAINAL AQLI M, SH & REKAN" beralamat di Jalan HKS Komplek AMD Permai RT. 17 Kel. Teluk Alalak Tengah, Kec. Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 11 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- HAJI MOEHAMMAD HARDIS MARZUKI**, bertempat tinggal terakhir di jalan Brigjen H. Hasan Basri Kayutangi II RT. 16 Kelurahan Pangeran Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sebagai **Tergugat**;
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**, beralamat di Jalan A. Yani KM 6 (Tembus Pramuka)

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm



Komplek Tirta Darma (PDAM) Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Masrofah, S.H., M.H., dan kawan-kawan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 21/SKK.63.71/VI/2024 tanggal 7 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 12 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

- 1.2** Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **2. TENTANG DUDUK PERKARA**

**2.1** Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Mei 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Mei 2024 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan diajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2015, Penggugat telah membeli kepada Tergugat sebidang tanah yang terletak di Jalan Brigjen H. Hasan Basri RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** dengan luas 300 meter persegi, dengan batas tanah sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : Bieder.
  - Sebelah Timur : H. Helman.
  - Sebelah Selatan : Jalan.
  - Sebelah Barat : Achmad Kusairi.
2. Bahwa, Tergugat menjual obyek perkara tersebut diatas kepada Penggugat dengan cara dibayar secara tunai kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

*Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari jual beli obyek perkara tersebut diatas, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki yang asli kepada Penggugat.
4. Bahwa setelah terjadinya penyerahan pembayaran harga obyek perkara Penggugat langsung menguasai dan menjaga obyek perkara.
5. Bahwa, **Tergugat** terakhir diketahui beralamat Jalan Brigjen H.Hasan Basri Kayutangi II RT. 16 Kelurahan Pangeran Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, dan sampai sekarang tidak diketahui lagi alamat atau tempat tinggalnya;
6. Bahwa sejak dibeli tahun 2015 sampai sekarang Penggugat telah menguasai obyek perkara, tidak ada siapapun yang memperlakukan atau memperkarakan obyek perkara tersebut;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama Tergugat (**Haji Moehammad Hardis Marzuki**) seperti tersebut diatas sekarang ini berada dan dikuasai oleh Penggugat;
8. Bahwa sejak obyek perkara tersebut dibeli oleh Penggugat, Tergugat tidak pernah menindaklanjuti untuk memproses peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, hal ini juga dikarenakan alamat Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, dan hal ini sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa, dari perbuatan Tergugat tidak melanjutkan proses peralihan hak kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat sangat jelas telah cedera janji (WANPRESTASI), Tergugat telah membohongi dan tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan bagi Penggugat, padahal Penggugat sudah membayar lunas atas obyek perkara tersebut;
10. Bahwa dengan cedera janjinya Tergugat kepada Penggugat sehingga proses peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat di Kantor Notaris yang dilanjutkan balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarmasin tidak dapat diproses sebagaimana mestinya;
11. Bahwa kepastian kepemilikan menjadi tidak jelas secara yuridis dan Penggugat tidak bisa menikmati secara maksimal atas kepemilikan

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm



obyek perkara tersebut yang akhirnya juga merugikan secara materiil maupun secara immaterial kepada Penggugat;

12. Bahwa karena dalam jual beli obyek perkara ini Penggugat sudah melaksanakan kewajiban terhadap Tergugat, dan Tergugat saat jual beli tersebut sudah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat), maka Penggugat mohon jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disahkan secara yuridis;

13. Bahwa untuk kepentingan dan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan peralihan hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat), oleh karena itu mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini **memberikan izin kepada Penggugat** untuk dapat mengajukan permohonan peralihan hak kepemilikan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat) kepada atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1138;

14. Bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara perdata ini agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara perdata ini;

15. Bahwa Penggugat juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan ini untuk menyatakan putusan serta merta/dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya perlawanan (verzet), banding atau kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

Berdasarkan uraian dan alasan yang dikemukakan diatas, Penggugat mohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum seluruh alat bukti yang

*Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*



diajukan Penggugat;

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek perkara yang terletak di jalan Brigjen H. Hasan Basri RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan Kalimantan Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** dengan luas 300 meter persegi.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tidak melanjutkan proses Peralihan Hak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1138, atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat) kepada Penggugat Sebagai Perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan/penguasaan Penggugat atas obyek perkara tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat), yang terletak di jalan Brigjen H. Hasan Basri RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138 atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** dengan luas 300 meter persegi. Dengan batas-batas sebagai berikut:  
Batas Utara : Bieder.  
Batas Timur : H. Helman.  
Batas Selatan : Jalan.  
Batas Barat : Achmad Kusairi.
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama **Haji Moehammad Hardis Marzuki** (Tergugat) dirubah menjadi atas nama Penggugat (**Sukanto, SKM., M.KES.**) pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek perkara tersebut;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan perkara perdata ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih

*Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*



dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

9. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat;

ATAU: Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

**2.2** Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat, datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Mei 2024 dan tanggal 13 Juni 2024, Tergugat tersebut telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat melepaskan haknya dalam pemeriksaan perkara ini;

**2.3** Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

**2.4** Menimbang, bahwa terhadap upaya perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena tidak hadirnya Tergugat, maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan;

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

**2.6** Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1138/Kelurahan Alalak Utara, penerbitan sertipikat tanggal 12 Januari 1999, Surat Ukur tanggal 14 Oktober 1997, No. 3548/1997, Luas 300 Meter Persegi, atas nama **Haji MOEHAMMAD HARDIS MARZUKI**, benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

*Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*





3. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita Gugatan *a quo*, Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah di antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, peralihan hak milik atas tanah wajib mengikuti prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
  - 1) *Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;*
  - 2) *Surat Kuasa apabila dikuasakan;*
  - 3) *Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;*
  - 4) *Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;*
  - 5) *Sertipikat asli;*
  - 6) *Akta Jual Beli dari PPAT;*
  - 7) *Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;*
  - 8) *Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;*
  - 9) *Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);*
5. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada angka 5 (lima) sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan selama memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 jo.

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm



Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Pasal 37

- 1) 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.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 55

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;
6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 Peraturan Menteri

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm





Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang  
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang  
Pendaftaran Tanah, yaitu:

Pasal 125

- 1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan  
Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala  
Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan  
daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan  
hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah  
mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi  
dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan  
atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
  - a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah  
memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara  
Eksekusi;
  - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun  
yang bersangkutan;
  - c. identitas pemohon.
7. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat  
lainnya dalam Gugatan *a quo* yang tidak berkenaan dengan kewenangan,  
fungsi dan tugas Turut Tergugat dalam melaksanakan administrasi  
pemerintahan di bidang pertanahan dan tata ruang;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada  
Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan  
menyatakan:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dalil yang disampaikan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut  
Tergugat;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm



3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**2.7** Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan atas Replik tersebut Turut Tergugat telah mengajukan Duplik, masing-masing melalui sistim informasi pengadilan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli sebidang tanah (Obyek Perkara) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) oleh Penggugat (Sukanto) kepada Tergugat (Haji Moehammad Hardis Marzuki), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1138 atas nama Tergugat (Haji Moehammad Hardis Marzuki), diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan **Ghaib** Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Pangeran Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin tanggal 02 Mei 2024, diberi tanda P-3;

**2.9** Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya;

**2.10** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

**1. IKHWAN EKO PRAYETNA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

Bahwa Saksi mengetahui terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1138 atas nama Tergugat yaitu Haji Moehammad Hardis Marzuki, Penggugat membelinya dari Pak Haji Moehammad Hardis Marzuki pada tahun 2015 dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); Bahwa lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat di Simpang Polek Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin dengan ukuran tanahnya 15 x 20 meter jadi luasnya 300 meter persegi;



Bahwa tempat tinggal Saksi berdekatan dengan objek tanah tersebut sekitar 200 meter dari lokasi tanah tersebut;

Bahwa pembelian tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat di rumah Saksi dan Saksi melihat Sertipikat tanah tersebut dan sudah diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat menyerahkan uang pembelian tanah tersebut di rumah Saksi karena orang tua/Ayah Saksi pada saat itu yang menawarkan tanah tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat atau memperkenalkan Pembeli yaitu Penggugat kepada penjual yaitu Tergugat;

Bahwa sejak awal hingga sekarang tanah tersebut dalam keadaan kosong;

Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, aman saja tidak ada sengketa terhadap tanah tersebut;

Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat menghadap jalan dan disebelah kanannya berbatasan dengan tanah milik Achmad Kusairi dan batas-batas lainnya Saksi tidak mengetahui;

Bahwa Ayah Saksi kenal dengan Tergugat yaitu Haji Moehammad Hardis Marzuki dan Saksi pernah melihat Tergugat pada saat jual beli tanah tersebut dan sejak Ayah Saksi meninggal dunia, Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;

**2. RINA CAHAYA, S.Km.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena dulu sama-sama bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Dinas Kesehatan Provinsi Kalimantan Selatan dan Saksi sering berkomunikasi dengan Penggugat karena Penggugat dahulu menjabat sebagai Kepala Bidang Saksi;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah karena Saksi dan Penggugat sama-sama membeli tanah kavling yang lokasinya berdekatan di Simpang Polsek Banjarmasin Utara RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin;



Bahwa Saksi dan Penggugat membeli tanah kavling tersebut melalui perantara Ayah Saksi Ikhwan Eko Prayetna, karena sama-sama orang Dinas Kesehatan;

Bahwa Saksi membeli tanah di dekat tanah yang dibeli oleh Penggugat pada bulan Maret tahun 2015, Saksi memilih lokasi yang di depan, dan Penggugat membeli tanah yang letaknya dibelakang pada bulan Mei 2015;

Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tidak ada rumahnya karena berupa tanah kavling yang luasnya 300 meter persegi;

Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat menghadap jalan dan disebelah kanannya berbatasan dengan tanah milik Achmad Kusairi dan batas-batas lainnya Saksi tidak mengetahui;

**2.11** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjar Utara terdaftar atas nama HAJI MOEHAMMAD HARDIS MARZUKI, diberi tanda TT.1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 3548/1997 tanggal 14 Oktober 1997, diberi tanda TT.2;

**2.12** Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya;

**2.13** Menimbang, bahwa Turut Tergugat selanjutnya tidak mengajukan alat bukti lainnya;

**2.14** Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan obyek sengketa, telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 13 Agustus 2024, yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa yang dimaksud dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Brigjen H. Hasan Basri RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara



atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat), dengan Luas 300 meter persegi. Dengan batas-batasnya yaitu:

Batas Utara : Bieder.

Batas Timur : H. Helman.

Batas Selatan : Jalan Komplek Polsek Banjarmasin Utara Jalur III

Batas Barat : Achmad Kusairi.

**2.15** Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan melalui sistim informasi pengadilan, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan pada akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

### **3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**3.3.1** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Wanprestasi terhadap proses peralihan hak kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat atas jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat);

**3.2** Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa benar atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara, masih terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Tergugat) atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat), dengan Surat Ukur Nomor: 3548/1997 tanggal 14 Oktober 1997, dengan luas 300 meter persegi;

**3.3** Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Penggugat pada tanggal 15 Juni 2015, telah membeli obyek sengketa dari Tergugat dengan penyerahan pembayaran uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;

Bahwa Tergugat telah menyerahkan asli Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki tersebut kepada Penggugat;

Bahwa setelah terjadinya penyerahan pembayaran harga obyek sengketa, Penggugat langsung menguasai dan menjaga obyek sengketa dan sampai sekarang tidak ada siapapun yang

mempermasalahkan atau memperkarakan obyek sengketa tersebut;

Bahwa sejak obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat, Tergugat tidak pernah menindaklanjuti untuk memproses peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, hal ini juga dikarenakan alamat Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, dan hal ini sangat merugikan Penggugat;

Bahwa Tergugat terakhir diketahui beralamat Jalan Brigjen H.Hasan Basri Kayutangi II RT.16 Kelurahan Pangeran Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, dan sampai sekarang tidak diketahui lagi alamat atau tempat tinggalnya;

Bahwa dari perbuatan Tergugat yang tidak melanjutkan proses peralihan hak kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat sangat jelas telah cedera janji (WANPRESTASI), Tergugat telah membohongi dan tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan secara materiil maupun secara immaterial bagi Penggugat sehingga proses peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat di Kantor Notaris yang dilanjutkan balik nama sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarmasin tidak dapat diproses sebagaimana mestinya;

**3.4** Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam bantahannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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

Bahwa Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa peralihan hak atas tanah wajib mengikuti prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan selama memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

**3.5** Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok gugatan Penggugat dan dalil pokok bantahan Turut Tergugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal pokok yang terlebih dahulu perlu dibuktikan adalah apakah jual-beli atas obyek sengketa diantara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum?;

**3.6** Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

**3.7** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.3 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Ikhwan Eko Prayetna dan Rina Cahaya, S.Km, yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

*Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/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)



**3.8** Menimbang, bahwa terhadap bukti surat maupun keterangan saksi tersebut, akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pokok pembuktian dalam perkara ini, dan selebihnya akan dikesampingkan;

**3.9** Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa Kwitansi yang telah ditandatangani oleh Haji M. Hardis Marzuki, diatas meterai, diperoleh fakta bahwa di Banjarmasin, pada tanggal 15 Juni 2015, H. Sukanto, SKM., M.KES. (Penggugat) telah menyerahkan uang kepada Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan keterangan, untuk pembayaran 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran 15 x 20 di Jalan Hasan Basri Ujung (belakang Polsek Banjarmasin Utara). Bahwa fakta adanya pembelian tanah oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut bersesuaian dengan bagian keterangan Saksi Ikhwan Eko Prayetna dan Rina Cahaya, S.Km., dan bagian keterangan Saksi Ikhwan Eko Prayetna lainnya bahwa asli surat sertifikat tanah Tergugat yang dijual tersebut sebagaimana bukti surat P-2 yang datanya bersesuaian dengan bukti surat TT-1 dan TT-2, telah diserahkan kepada Penggugat dan selanjutnya tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang dan tidak ada sengketa terhadap tanah tersebut;

**3.10** Menimbang, bahwa terhadap fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena bukti surat P.1 berupa Kwitansi tersebut telah ditandatangani Tergugat diatas meterai, maka sebagaimana ketentuan Pasal 7 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai, dapat diterima sebagai bukti yang sah tentang adanya perbuatan hukum berupa adanya penerimaan uang sebagai bukti adanya suatu perjanjian/kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dari keterangan pada kwitansi tersebut dan penyerahan asli surat sertifikat tanah Tergugat serta adanya penguasaan Penggugat atas tanah tersebut, telah membuktikan bahwa pokok perjanjian/kesepakatan yang dimaksud adalah jual beli atas 1 (satu) bidang tanah atas nama Tergugat yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak yaitu Tergugat, telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan 1 (satu) bidang tanah atas nama Tergugat kepada Penggugat dan pihak Penggugat bersedia



untuk melakukan pembayaran atas tanah milik Tergugat tersebut, maka pokok perbuatan tersebut merupakan perbuatan hukum jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli;

**3.11** Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan tidak diperoleh fakta bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dihadapan Camat/Kepala Desa atau aparat pemerintah setempat. Bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT atau Camat/Kepala Desa atau aparat pemerintah setempat, hal tersebut dikarenakan jual beli atas tanah adalah hal yang sama dengan perjanjian jual beli pada umumnya, dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah

perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

**3.12** Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam bagian pokok bantahannya menyatakan bahwa Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Penggugat dengan Tergugat;

**3.13** Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Turut Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sebagai pihak yang didalilkan oleh Penggugat lah yang berkepentingan secara langsung untuk membuktikan bantahan tersebut, namun Tergugat tidak mempergunakan haknya tersebut dengan ketidakhadirannya dan sepanjang pemeriksaan dalam persidangan, tidak diperoleh fakta atau bukti termasuk dari Turut Tergugat tentang adanya pelanggaran atas syarat sah nya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan kausa yang halal atau perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum, dan selanjutnya tidak diperoleh pula fakta atau bukti termasuk dari Turut Tergugat tentang adanya pelanggaran atas syarat sah nya jual beli sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli;



**3.14** Menimbang, bahwa tidak dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dihadapan Camat/Kepala Desa atau aparat pemerintah setempat, lebih kepada akibat/konsekuensi hukum dikemudian hari bagi para pihak yang dapat timbul yaitu dalam hal terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli, karena pada pokoknya, suatu perjanjian dibawah tangan (termasuk kwitansi yang dimaksud dalam perkara ini) kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak;

**3.15** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Kwitansi Tanggal 15 Juni 2015 atas obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara, yang masih terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Turut Tergugat) atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat), adalah sah menurut hukum;

**3.16** Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan telah terbukti, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

**3.17** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 oleh karena berkaitan dengan petitum angka lainnya, maka akan dinyatakan setelah pertimbangan atas petitum angka lainnya tersebut;

**3.18** Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 yaitu menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya petitum gugatan harus bersifat jelas dan tegas mengenai sesuatu yang bersifat tertentu. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang dimaksud tersebut bersifat umum tanpa merujuk pada bukti surat mana yang dimaksudkan secara tertentu, tegas dan jelas, dan tidak diperoleh adanya dalil atau keadaan yang beralasan untuk dinyatakan secara tegas dalam putusan. Bahwa terhadap bukti surat-surat yang diajukan dalam perkara ini telah dipertimbangkan dan



telah cukup bahwa bukti surat-surat tersebut dalam uraian pertimbangan telah dinyatakan kedudukannya, sehingga tidak relevan untuk dinyatakan dalam amar putusan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena petitum angka 2 gugatan tidak beralasan menurut hukum, haruslah ditolak;

**3.19** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat mengenai pernyataan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa terhadap kwitansi Tanggal 15 Juni 2015 telah dinyatakan sah menurut hukum sebagai bukti perbuatan hukum jual beli atas obyek sengketa, maka terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan, dengan penambahan redaksional mengenai batas-batas obyek sengketa;

**3.20** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat mengenai pernyataan perbuatan Tergugat tidak melanjutkan proses Peralihan Hak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) kepada Penggugat Sebagai Perbuatan ingkar janji/wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pembuktian Penggugat tidak diperoleh bukti adanya kesepakatan atau perjanjian baik secara lisan maupun tertulis mengenai tanggungjawab Tergugat dalam pelaksanaan proses peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat baik berupa hal yang disanggupi untuk dilakukan oleh Tergugat dan waktu yang ditentukan dalam memenuhi kesanggupan tersebut, sebagaimana wanprestasi yang dimaksud ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1338 KUHPerdara;

**3.21** Menimbang, bahwa jual beli tanah Tergugat kepada Penggugat sudah terjadi sejak tahun 2015, namun juga tidak diperoleh fakta mengenai upaya yang sudah dilakukan Penggugat untuk proses peralihan hak dari sejak terjadinya jual beli tersebut hingga kemudian gugatan diajukan saat ini, baik upaya berupa perintah, peringatan atau dalam bentuk lainnya agar Tergugat memenuhi tanggungjawab sebagai penjual, sebagaimana wanprestasi yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, sementara dalam pembuktian diperoleh fakta bahwa berupa keadaan bahwa





Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sebagaimana bukti surat P-3 dan keterangan Saksi Ikhwan Eko Prayetna;

**3.22** Menimbang, bahwa meskipun pada pokoknya bahwa tanggungjawab Tergugat sebagai penjual bukan hanya timbul atas adanya perikatan yang timbul karena perjanjian, tapi dapat juga timbul karena undang-undang, namun dalam hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan lampaunya waktu yang cukup lama dari tahun 2015 dan tidak adanya bukti upaya sejak awal terjadinya jual beli pada tahun 2015 tersebut mengenai proses peralihan hak dari Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka Tergugat tidak patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ingkar janji/wanprestasi, dengan demikian petitum angka 4 Penggugat patut dinyatakan ditolak;

**3.23** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat, oleh karena jual beli atas obyek sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan bahwa kepemilikan/penguasaan Penggugat atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum, dengan demikian maka terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional terhadap pengulangan kalimat terkait data obyek sengketa;

**3.24** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat, mengenai izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) dirubah menjadi atas nama Penggugat (Sukanto, SKM., M.KES.) pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek perkara tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah menjadi fakta dalam perkara ini bahwa jual beli atas obyek sengketa tidak dilakukan dihadapan PPAT dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara saat ini masih atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) yang saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya. Bahwa dalam pembuktian dari keterangan Para Saksi Penggugat diperoleh fakta bahwa obyek sengketa telah dikuasai Penggugat





dari sejak jual beli terjadi pada tahun 2015 dan hingga saat ini tidak ada pihak yang keberatan atas hal tersebut;

**3.25** Menimbang, bahwa terhadap keadaan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengatur hal yang bersifat pengecualian terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah jika tidak dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yaitu dalam hal menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) atau berdasarkan *putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya*, sebagaimana ketentuan Pasal 55 ayat (1);

**3.26** Menimbang, bahwa terhadap kewenangan pengadilan tersebut, oleh karena jual beli atas obyek sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum, dan telah dinyatakan bahwa kepemilikan/penguasaan Penggugat atas obyek sengketa juga sah menurut hukum, karena itu peralihan hak atas obyek sengketa dari atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, patut untuk didaftarkan dan Penggugat secara hukum dapat dinyatakan sebagai pihak yang berkepentingan untuk menghadap Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait, guna kepentingan perubahan data pendaftaran tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara tersebut, dengan demikian petitum angka 6 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagaimana uraian pertimbangan;

**3.27** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat, berupa pernyataan untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan perkara perdata ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada pokoknya dalam penyusunan gugatan, pihak Turut Tergugat dimaksudkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, oleh karena



pelaksanaan putusan ini terkait dengan tugas pokok, fungsi dan wewenang Turut Tergugat, dan untuk kepastian hukum atas terlaksananya bagian pokok gugatan mengenai Balik Nama atas obyek sengketa pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138/Kelurahan Alalak Utara tersebut, maka petitum gugatan angka 7 tersebut, patut untuk dikabulkan;

**3.28** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat, berupa pernyataan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta, adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui, dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa terhadap hal yang disyaratkan tersebut dalam pembuktian Penggugat tidak diperoleh fakta adanya bukti yang memenuhi syarat tersebut, dengan demikian petitum gugatan angka 8 tersebut, patut dinyatakan ditolak;

**3.29** Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, oleh karena pokok gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 191 Ayat (1) Rbg maka sepatutnya kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini, dengan demikian maka petitum gugatan angka 9 tersebut, patut untuk dikabulkan;

**3.30** Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 1, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

**3.31** Memperhatikan Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **4. MENGADILI**

*Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa yang terletak di jalan Brigjen H. Hasan Basri RT. 16 RW. 01 Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) dengan luas 300 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Batas Utara : Bieder.
  - Batas Timur : H. Helman.
  - Batas Selatan : Jalan Komplek Polsek Banjarmasin Utara Jalur III
  - Batas Barat : Achmad Kusairi.
3. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan/penguasaan Penggugat atas obyek sengketa tersebut diatas;
4. Menetapkan secara hukum adanya Hak/Izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1138, atas nama Haji Moehammad Hardis Marzuki (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Sukanto, SKM., M.KES.) pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek sengketa tersebut;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah RP1.412.500,00 (satu juta empat ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Senin tanggal 9 September 2024, oleh Kami, Irfanul Hakim, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Febrian Ali, S.H., M.H., dan Ariyas Dedy, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada Kamis tanggal 12 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dalam Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eddy

*Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kurniawan, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa hadirnya Tergugat maupun Kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.

Irfanul Hakim, S.H., M.H.

Ariyas Dedy, S.H.

Panitera Pengganti,

Eddy Kurniawan, S.H.

**Perincian Biaya:**

- PNPB : Rp30.000,00
  - Biaya Proses : Rp150.000,00
  - Relas panggilan : Rp162.000,00
  - PNPB Relas : Rp30.000,00
  - Biaya Transport PS : Rp1.000.000,00
  - Biaya Sumpah : Rp10.000,00
  - Meterai : Rp10.000,00
  - Redaksi : Rp10.000,00
  - Biaya penggandaan : Rp10.500,00
  - Jumlah : Rp1.412.500,00
- (satu juta empat ratus dua belas ribu lima ratus rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Bjm