



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DK. SUKENDRA, bertempat tinggal di LIK Jalan Banjar Gawi RT. 007
RW.003 Kelurahan Landasan Ulin Selatan Kecamatan
Liang Anggang Kota Banjarbaru, selanjutnya disebut
sebagai **Penggugat**;

I a w a n

ANG TJIE BENG, dahulu beralamat di LIK Jalan Banjar Gawi RT. 07
RW. 003 Kelurahan Landasan Ulin Selatan
Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru,
selanjutnya disebut 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 13 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 15 Mei 2024 dengan Nomor Register 38/Pdt.G/2024/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membeli pada 13 Februari 2015 dengan harga Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).
2. Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli dan Tergugat adalah sebagai penjual maka telah bersepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang Tanah di kelurahan Landasan Ulin Barat kecamatan Landasan ulin Kota Banjarbaru dengan harga sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh juta rupiah).
3. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat tersebut adalah sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam

Halaman 1 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor ; 3842 atas nama pemilik ANG TJIE BENG, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru.

4. Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembelian sebidang tanah, membuat kwitansi pembayaran atau tanda terima, setelahnya Tergugat selaku penjual menyerahkan Sertifikat Hak milik dengan No. 3842 maka atas terjadinya jual beli tersebut Penggugat akhirnya menguasai tanah tersebut tanpa adanya pihak-pihak yang menghalang-halangi.

5. Bahwa setelah Penggugat memiliki sertifikat Hak Milik No. 3842 seluas 100 M2 (seratus meter persegi), Penggugat menunggu kabar Tergugat untuk proses balik nama sertifikat, karena tidak ada itikat baik dari tergugat sudah berulang kali penggugat meminta untuk proses balik nama tersebut.

6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak milik No. 3842 yang saat ini atas nama ANG TJIE BENG, menjadi nama Penggugat, DK SUKENDRA Namun pada terjadinya transaksi jual beli tersebut Tergugat berjanji akan mengurus sampai proses perubahan/balik nama di Notaris/PPAT padahal proses itu membutuhkan nama Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.

7. Bahwa semenjak itu Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3842 tersebut tetap memelihara, menjaga serta menguasai tanah tersebut dengan baik hingga kini dan selama itu pula tidak ada masalah atau sengketa dengan pihak manapun

8. Bahwa secara fakta di lapangan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah Tanah beserta Bangunan tersebut karena selama ini tetap dalam penguasaan Penggugat. Walaupun demikian, Penggugat tetap tidak merasa tenang karena status tanah tersebut secara hukum belum beralih atas nama Penggugat, hal demikian itu sangat teramat penting bagi perlindungan dan kepastian hukum Penggugat untuk ahli waris Penggugat di kemudian harinya.

9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No. 3842 Tahun 2001 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat memohon Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk

Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb

Disclaimer

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



melanjutkan proses balik nama sebidang tanah beserta sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 3842 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat yang semula atas nama ANG TJIE BENG menjadi DK SUKENDRA

10. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut tindakan dan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat telah melakukan ingkari janji (Wanprestasi) sebagaimana posita 6, telah nyata sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut, oleh karenanya tindakan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya kepada Penggugat tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar Janji).

11. Bahwa oleh karena itu, tidak ada upaya dan cara lain lagi untuk menyelesaikan masalah tersebut selain mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Banjarbaru, demi memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut.

12. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum/balik nama Sertifikat Hak Milik No : 3842 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru, untuk memproses balik nama sertifikat Hak Milik Aquo atas nama Penggugat

13. Bahwa Penggugat juga mohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji).
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 13 Februari 2015.
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukum nya atas sebidang tanah terletak di kelurahan Kemuning



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dengan luas 100 M² (Seratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik No : 3842 tersebut atas nama **ANG TJIE BENG**

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum/balik nama Sertifikat Hak Milik No : 3842 tersebut, dari **ANG TJIE BENG** menjadi **DK SUKENDRA** di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarbaru.

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijjn voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi.

8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

S U B S I D E R

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum, Ex Aequo Et Bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun Tergugat telah dipanggil melalui risalah panggilan sidang tanggal 16 Mei 2024, 28 Mei 2024 dan 13 Juni 2024 secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat tersebut tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi sesuai Asli, Surat Keterangan Nomor : 400.2.1/1/V/DAFDUK/2024 tanggal 7 Mei 2024 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi sesuai Asli, Kwitansi No.001 penerimaan sejumlah dana dari DK. SUKENDRA kepada ANG JIE BENG untuk Pembelian Sebidang Tanah dan Bangunan (10x10)m² di Jalan Banjar Gawi Kelurahan Landasan Ulin Selatan tertanggal 13 Februari 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-2**;

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi, Kartu Keluarga No.6372062003180002 atas nama Kepala Keluarga KASIYATIN yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Banjarbaru tanggal 20-02-2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi sesuai Asli, Kartu Tanda Penduduk NIK : 3504052405950001 atas nama DK. SUKENDRA, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi sesuai Asli, Tanda Terima No. Register : 00050/V/001-PBB/2024 atas nama Pemohon DK. SUKENDRA tertanggal 6 Mei 2024 yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Pemerintah Kota Banjarbaru, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi sesuai Asli, Akta Jual Beli No.82/2010 antara Tuan SUROTO SUDJENI dan Tuan ANG TJIE BENG (TJIE BENG) tertanggal 21 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Linawati,S.H., yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi sesuai Asli, Sertifikat Hak Milik No. 3842 dengan Surat Ukur Nomor : 63/LUB/2001, diberi tanda **P-7**;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan dicocokkan dengan aslinya, terkecuali bukti surat P-3 yang berupa fotokopi tanpa diperlihatkan 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. Nyoto Yuwono Susilo Adi,S.H.:

- Bahwa saksi mengetahui letak objek tanah sengketa milik Penggugat yaitu di Jalan Banjar Gawi Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut benar milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat pada tanggal 13 Februari 2015;
- Bahwa saksi adalah tetangga Penggugat yang tinggal didekat objek sengketa dan selama ini yang menguasai tanah objek sengketa adalah Penggugat bersama keluarganya;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru adalah dikarenakan Tergugat tidak mau bekerjasama untuk hadir ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuatan Akta Jual Beli, sehingga Penggugat terkendala dalam proses administrasi balik nama Sertifikat Hak Milik Tanah No.3842 terkait objek sengketa di Kantor Pertanahan Banjarbaru;

2. H. Mulkan Azmi:

- Bahwa saksi mengetahui letak objek tanah sengketa milik Penggugat yaitu di Jalan Banjar Gawi Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut benar milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat pada tanggal 13 Februari 2015;
- Bahwa saksi mengetahui peristiwa pembelian objek sengketa tersebut berdasarkan cerita dari Penggugat, selain itu saksi merupakan tetangga Penggugat yang tinggal bersebelahan dengan objek sengketa, sehingga saksi menyaksikan Penggugat memang sejak lama menempati objek sengketa tersebut setelah Tergugat pergi meninggalkan objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 2 Juli 2024 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang telah membeli tanah objek sengketa berdasarkan SHM No. 3842 seluas 100 M2 (meter persegi) dari Tergugat pada tanggal 13 Februari 2015 dengan harga Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), akan tetapi Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama karena memerlukan tanda tangan Tergugat, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas Tanah Objek Sengketa tersebut secara penuh;

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb



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; maka berdasarkan Pasal 149 Rbg pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat, apakah gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan sehingga Majelis Hakim dapat mengambil kesimpulan apakah gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan ataukah tidak secara hukum;

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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah memang benar telah terjadi peralihan hak atas Tanah dan Rumah Objek Sengketa dari Tergugat kepada Penggugat;

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 dari bukti surat P-6 berupa akta jual beli nomor 82 tahun 2010 antara Tergugat dengan Suroto Sudjeni yang sesuai dengan bukti surat P-7 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3842 atas nama Tergugat, diketahui bahwa benar Tanah Objek Sengketa adalah milik Tergugat yang diperoleh secara sah melalui jual beli dengan orang yang bernama Suroto Sudjeni;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa kwitansi pembelian tanah dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari Tergugat dan telah menguasai tanah objek sengketa berikut sertipikatnya;



Menimbang, bahwa 2 (dua) orang saksi yang tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa menerangkan dipersidangan bahwa, benar tanah objek sengketa tersebut dulunya dihuni atau dimiliki oleh Tergugat akan tetapi sudah sejak lama Tanah Objek Sengketa telah dikuasai oleh Penggugat dan keluarganya sedangkan Tergugat telah pergi meninggalkan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat ke tanah objek sengketa dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut, Majelis Hakim berpendapat tanah objek sengketa benar telah dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat dan keluarganya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berdasar hukum dan telah didukung dengan bukti-bukti, dan dengan tidak dibantahnya Gugatan tersebut oleh Tergugat, maka dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya haruslah dianggap benar dan beralasan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat lainnya yang tidak berkaitan dengan perkara ini dan tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa karena pokok permasalahan Gugatan ini telah terjawab, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum-Petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa karena terhadap Petitum angka 1 dapat dikabulkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya, maka terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 2 mengenai menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat, dalam persidangan Majelis Hakim hanya memeriksa keterkaitan dan kesesuaian bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dengan perkara yang diajukan ke persidangan dan tidak mempertimbangkan keabsahan dari bukti-bukti tersebut, sehingga dengan demikian Petitum ini beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 3 mengenai menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat karena dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatannya telah dinyatakan benar, maka dalil Penggugat mengenai perbuatan Tergugat yang tidak membantu Penggugat dalam proses balik nama sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya merupakan suatu perbuatan wanprestasi adalah benar, oleh sebab itu Petitum angka 3 tersebut patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4 mengenai menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 13 Februari 2015, Majelis Hakim berpendapat, karena seluruh dalil Penggugat dalam surat Gugatannya telah dibenarkan maka perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa berdasarkan kwitansi tanggal 13 Februari 2015 sebagaimana dalil Penggugat adalah benar merupakan perbuatan yang sah menurut hukum sehingga Petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4 untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukum nya atas sebidang tanah terletak di kelurahan Kemuning kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dengan luas 100 M² (Seratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik No : 3842 tersebut atas nama Ang Tjie Beng, Majelis Hakim berpendapat dengan telah dibenarkan dan diakui secara hukum perbuatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, maka telah benar Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian Petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 6 mengenai memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum/balik nama Sertifikat Hak Milik No: 3842 tersebut, dari Ang Tjie Beng menjadi DK Sukendra di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarbaru, Majelis Hakim berpendapat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka sudah menjadi hak Penggugat untuk melakukan perbuatan balik nama SHM tersebut yang sebelumnya atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai bentuk pemenuhan hak Penggugat terhadap tanah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat, maka dengan demikian Petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 7 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijjn voorraad) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi, Majelis Hakim berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1978, tanggal 1 April 1978, secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/ Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg telah dipenuhi, kecuali dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan sebagaimana Surat Edaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, Mahkamah Agung mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi tidak memiliki alasan yang sifatnya eksepsionil dan memenuhi syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yang mensyaratkan beberapa unsur untuk dapat dikabulkannya permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang menekankan “adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama” maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena tidak keseluruhan Petitum dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dengan verstek;

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

Memperhatikan Pasal 149 RBg 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 perbuatan Tergugat sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 13 Februari 2015;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah terletak di kelurahan Kemuning kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Propinsi Kalimantan Selatan dengan luas 100 M² (Seratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik No: 3842 tersebut atas nama ANG TJIE BENG;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum/balik nama Sertifikat Hak Milik No: 3842 tersebut, dari ANG TJIE BENG menjadi DK SUKENDRA di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Banjarbaru;

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bjb



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

7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Senin tanggal 08 Juli 2024, oleh kami, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sarai Dwi Sartika, S.H., M.H. dan Firman Parenda Sitorus, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 09 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Prayaga, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Sarai Dwi Sartika, S.H., M.H.

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H.

Ttd.

Firman Parenda Sitorus, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Prayaga, S.H.

Perincian Biaya:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran.Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses.....Rp | 50.000,00 |
| 3. Panggilan Sidang +PNBPRp | 119.000,00 |
| 4. Pemeriksaan Setempat.+PNBP.....Rp | 847.000,00 |
| 5. Materai.....Rp | 10.000,00 |
| 6. <u>Redaksi.....Rp</u> | <u>10.000,00</u> |

JumlahRp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah).