



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Martapura yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

JEFTHA SYUKUR ANTON, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Km.5,5/Bakut no.54 Rt.01 Rw.08 Kelurahan Bukit Tunggal Kecamatan Jekan Raya Kota Palangkaraya/email syukuranto64@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

L a w a n

ANITA BOENTORO, bertempat tinggal di Jalan Hasanuddin HM no.20 Rt.07 Rw.02 Kelurahan Kertak Baru Ulu Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui lagi alamat/tempat tinggalnya di dalam wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat I**;

YAKIN BUDI WIJAYA PUTRA, bertempat tinggal di Jalan Hasanuddin HM no.20 Rt.07 Rw.02 Kelurahan Kertak Baru Ulu Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui lagi alamat/tempat tinggalnya di dalam wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;

CLAUDIA WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Hasanuddin HM no.20 Rt.07 Rw.02 Kelurahan Kertak Baru Ulu Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui lagi alamat/tempat tinggalnya di dalam wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 5 Juni 2024, di bawah register perkara Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini adalah mengenai sebidang tanah terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kelurahan/Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar berdasarkan SHM no.01234 Surat Ukur no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya, dengan luas 17.161 M2 dengan ukuran dan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani , ukuran 47,50 meter;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara dengan ukuran 59,40 meter;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sutra Ali dengan ukuran 340. meter;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M.1232/M.2525 dengan ukuran 255 meter dan 85, meter;
2. Bahwa hubungan tanah tersebut dengan Penggugat adalah perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah antara Wahyu Wijaya dengan Penggugat (Jeftha Syukur Anton) atas sebidang tanah terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kelurahan/Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar.dengan dasar dahulu dikenal dengan SHM no.1234 GS no.1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 seluas 20.000 M2 atas nama Wahyu Wijaya dan pada waktu dibuatkan perjanjian penyerahan/pemindahan tanah tersebut status Wahyu Wijaya duda cerai mati dengan isterinya dan Wahyu Wijaya dapat melakukan penyerahan/pemindahan tanah bertindak sendiri tanpa persetujuan dari pihak manapun juga dan penyerahan/pemindahan tanah tersebut juga dibuatkan kuitansi jual beli tanggal 14 Mei 2012 dengan nilai penyerahan/pemindahan tanah tersebut sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

Halaman 2 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



3. Bahwa pada waktu Penggugat melakukan pengikatan/perjanjian penyerahan/pemindahan tanah dengan Wahyu Wijaya sertifikat asli SHM no.1234 GS no.1206/1982 tidak ada / hilang dan Wahyu Wijaya berkata kalau mau jual beli/penyerahan tanah boleh asal Penggugat yang mengurus sendiri SHM yang hilang dan Penggugat setuju dan dibuatkan lah perjanjian tanggal 14 Mei 2012 dan Wahyu Wijaya memberi kuasa pengurusan kepada Penggugat yang mengurus SHM no.1234 adapun ukuran dan luas tanah SHM no.1234 GS no.1206/1982 adalah luas 20.000 M2 ukuran lebar 59,40 meter dan panjang 340,50 meter, dan kesepakatannya apabila SHM no.1234 pengganti terbit Wahyu Wijaya akan melakukan jual beli dihadapan notaries dan dibalik nama menjadi nama Penggugat (Jeftha Syukur Anton);
4. Bahwa pada waktu pengurusan ternyata dilapangan terdapat masalah yaitu SHM no.1234 tertumpang dengan SHM no.2525 adapun yang tumpang tindih dengan SHM no.2525 terdapat di sebelah Timur dan ukuran yang tertumpang tindih adalah lebar 12 meter dan panjang 255 meter, dan keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar kalau ada tumpang tindih dengan tanah orang lain maka Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Banjar tidak mau membuatkan SHM pengganti dan saran dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Banjar bersedia membuatkan SHM pengganti asal yang tertumpang tindih dikeluarkan (in clap) dari SHM no.1234 dan Penggugat setuju akhirnya tanah dengan lebar 12 meter dan panjang 255 meter dikeluarkan dari SHM no.1234 dan akhirnya terbit SHM pengganti dengan no.01234 dan Surat Ukur no. no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya ukuran dan luasnya tidak 20.000 M2 lagi dan berkurang ukuran luasnya menjadi 17.161 M2 ukuran lebar dan panjang sebagaimana tersebut dalam gugatan posita no.1;
5. Bahwa dengan dasar perjanjian penyerahan/pemindahan tanah dan kuasa untuk pengurusan SHM pengganti, Penggugat dengan segala usaha dan upaya melakukan pengurusan dan akhirnya terbit sertifikat

Halaman 3 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp

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)



pengganti dengan no. 01234 Surat Ukur no. no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013, dan sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Wahyu Wijaya agar perjanjian penyerahan/pemindahan hak tanggal 14 Mei 2012 ditingkatkan dengan melakukan jual beli di notaries dan dibalik nama SHM no.01234 kepada Penggugat, karena pada waktu itu Penggugat ada keterbatasan keuangan sementara proses jual beli banyak yang harus dibayar seperti PBB dan pajak- pajak tunggakan maka Penggugat menunda melakukan jual beli dan balik nama SHM no.01234 dan baru sekitar tahun 2020 Penggugat sudah mempunyai dana maka Penggugat bermaksud menemui Wahyu Wijaya agar dilanjutkan lagi proses jual beli dan balik nama dan Penggugat berniat ke Banjarmasin untuk menemui Wahyu Wijaya dan Penggugat menghubungi teman di Banjarmasin dengan tujuan menemui Wahyu Wijaya akan tetapi dikabarkan oleh teman kalau Wahyu Wijaya sudah meninggal dunia dan teman mengirimkan kliping koran pemberitaan kematian dan meninggalnya Wahyu Wijaya pada tanggal 17 Januari 2020;

6. Bahwa karena Wahyu Wijaya sudah meninggal dunia maka tujuan Penggugat melakukan jual beli dan baliknama tidak dapat dilakukan dan Penggugat mendapat saran dari teman-teman untuk melakukan jual beli dan baliknama agar dicari ahli waris Wahyu Wijaya dan Penggugat mencari informasi kesana kemari dan akhirnya mendapat info dari teman-teman dan membaca di surat kabar berita kematian Wahyu Wijaya ternyata Wahyu Wijaya mempunyai ahli waris yaitu Anita Boentoro (Tergugat I) sebagai isteri Wahyu Wijaya, Yakin Budi Wijaya Putra (Tergugat II) sebagai anak dari Wahyu Wijaya dan Claudia Wijaya (Tergugat III) sebagai anak dari Wahyu Wijaya, dan Penggugat berusaha mencari informasi tentang keberadaan ahli waris Wahyu Wijaya akhirnya Penggugat mengetahui salah satu ahli waris Wahyu Wijaya bernama Yakin Budi Wijaya Putra (Tergugat II) dan mendapat info no. telpon selulernya (HP) dan Penggugat sudah menghubungi lewat telpon seluler (HP) agar bertemu untuk membahas perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tetapi

Halaman 4 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Tergugat II tidak mau bertemu dan menjawab urusan perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah SHM no.01234 adalah urusan antara Penggugat dan Wahyu Wijaya dan Tergugat II tidak mau tahu, sedangkan ahli waris yang lainnya Penggugat tidak tahu keberadaannya sehingga tujuan Penggugat agar dilakukan jual beli dengan ahli waris Wahyu Wijaya gagal di laksanakan dan saran dari teman-teman untuk melakukan jual beli dan baliknama bagi orang yang meninggal dunia bisa dilakukan dengan gugatan ke Pengadilan Negeri;

7. Bahwa karena Penggugat sudah membayar lunas harga tanah kepada Wahyu Wijaya sementara jual beli di notaris dan baliknama belum dilakukan sedangkan Wahyu Wijaya sudah meninggal dunia dan sementara ahli waris Wahyu Wijaya yaitu Tergugat I, II dan III tidak mau ke notaries untuk melakukan jual beli ke notaries dan membalik nama SHM no.01234 kepada Penggugat maka Perbuatan Wahyu Wijaya dan ahli warisnya sangatlah merugikan Penggugat maka perbuatan Wahyu Wijaya dan perbuatan ahli waris nya yaitu Para Tergugat di kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa dengan gugatan melalui Pengadilan Negeri Martapura ini mohon agar Perjanjian tanggal 14 Mei 2012 dan kuitansi tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat dibawah tangan dianggap sah dan berharga dan disetujui sebagai akta autentik sebagai dasar untuk membalik nama SHM no.01234;
9. Bahwa karena perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah hanya akta dibawah tangan dan kuitansi tanggal 14 Mei 2012 sebagai akta dibawah tangan dan tidak dapat dibawa ke Kantor Pertanahan untuk balik nama sertipikat, maka mohon agar perjanjian tanggal 14 Mei 2012 dan kuitansi tanggal 14 Mei 2012 dianggap sebagai kuitansi dan yang sah dan mempunyai kekuatan hukum dan dimasukkan sebagai akta autentik, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Martapura agar dikabulkan gugatan ini;
10. Bahwa untuk menghindari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

Halaman 5 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



memindahkan tangankan dan mengalihkan objek tanah ini kepada pihak lain oleh karenanya mohon agar objek tanah SHM no.01234 diletakkan sebagai sita jaminan;

11. Bahwa agar Tergugat I, II dan III mentaati isi putusan, maka cukup beralasan dikenakan uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng dan dibayar kepada Penggugat perharinya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), apabila lalai memenuhi isi putusan sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
12. Bahwa karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sah dan mengikat maka beralasan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Wahyu Wijaya dan ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mau ke notaries untuk melakukan jual beli dan peralihan hak SHM no.01234 adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kelurahan/Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar berdasarkan SHM no.01234 Surat Ukur no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya, dengan luas 17.161 M2 dengan ukuran dan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani Km, ukuran 47,40 meter;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara dengan ukuran 59,40 meter.



- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sutra Ali dengan ukuran 340.M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M.1232/M.2525 dengan ukuran 255 meter dan 85, meter;
5. Menyatakan perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menyatakan kuitansi tanggal 14 Mei 2012 tentang jual beli sebidang tanah SHM no.1234 an.Wahyu Wijaya terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kec.Gambut Kab.Banjar Kalimantan Selatan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 7. Memberi ijin kepada notaries di wilayah hukum Kabupaten Banjar untuk membuatkan dan menandatangani akta jual beli untuk Penggugat (Jeftha Syukur Anton) sebagai penjual dan pembeli SHM no.01234 Surat Ukur no. 02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013;
 8. Memberi ijin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk membalik nama SHM no.01234 Surat Ukur no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 semula nama Wahyu Wijaya kepada nama Penggugat (Jeftha Syukur Anton);
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat perharinya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila para Tergugat lalai tidak melaksanakan isi putusan ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
 12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini Atau ;
Memberikan putusan yang adil dan patut menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain

Halaman 7 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat) tanggal 6 Juni 2024, 20 Juni 2024, 20 Juni 2024 dan 10 Juli yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan ada perubahan terhadap gugatannya yaitu pada bagian Posita pada halaman 3 dan 4 point no.7 pada redaksi terakhir yang semula tertulis "... sebagai perbuatan melawan hukum", ganti dan dirubah menjadi "... sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji)". Pada bagian Petitum, pada halaman 5 point 3 pada redaksi yang semula tertulis "..... sebagai perbuatan melawan hukum" diganti dan dirubah menjadi "..... sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji)";

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 1982 atas nama Wahyu Wijaya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Penting tanggal 14 Mei 2012, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6271030108640002 atas nama Jefftha Syukur Anton, diberi tanda bukti P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor: 4.922/SKD/RT 01/RW 09/MTG/VII/2024 tanggal 1 Juli 2024, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima tanggal 15 Mei 2012, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2012, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi tanggal 14 Mei 2012, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6371052502100001 atas nama kepala keluarga Wahyu Wijaya tanggal 14 Mei 2012, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi foto potongan koran Banjarmasin post, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2005, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Permohonan Pencabutan/Pengangkatan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 7 Agustus 2012 dari Kantor Hukum Syamsu Saladin, S.H. & Rekan, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan Nomor: 01-570.2-43-2006 tanggal 1 September 2006, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan Nomor: 1013/19.63/VIII/2012 tanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Gugatan Nomor 06/G.TUN/2002/PTUN.Bjm tanggal 9 September 2002, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Putusan Nomor 245/B/2002/2002/PT PTUN.Bjm, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Putusan Nomor 238 K/TUN/2003 tanggal 26 Februari 2004, diberi tanda bukti 20;

Halaman 9 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp

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)



21. Fotokopi Salinan Resmi Putusan Perkara Peninjauan Kembali (PK)

Nomor: 46 PK/TUN/2005 tanggal 31 Agustus 2009, diberi tanda P-21;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali P-1, P-4, P-11, P-12, P-14, P-15, P-16, P-18, P-19 dan P-20 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Syamsu Saladin, S.H.

- Bahwa Saksi diperiksa dalam persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat, mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 milik Wahyu Wijaya;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Kuasa Penggugat dalam permasalahan tanah objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kelurahan/Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar atas nama Wahyu Wijaya, dengan luas 17.161 M2 (tujuh belas ribu seratus enam puluh satu meter persegi);
- Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani, ukuran 47,50 M;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara dengan ukuran 59,40 M;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sutra Ali dengan ukuran 340. M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M.1232/M.2525 dengan ukuran 255 M dan 85 M;
- Bahwa dahulu pemilik tanah tersebut adalah Wahyu Wijaya dan telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa atas tanah objek sengketa sebelumnya pernah disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara antara Hj Maniah dan kawan-kawan

Halaman 10 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



sebagai Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai Tergugat ;

- Bahwa saat itu Penggugat sebagai Tergugat Intervensi, alasan mengajukan gugatan karena Sertipikat Hak Milik tidak sesuai dengan prosedural, dimana pada saat pembuktian surat dari pihak Badan Pertanahan Kabupaten Banjar tidak menunjukkan Surat Keterangan tanah, Surat Ukur dan Warkah yang asli, hanya fotokopiannya saja, sehingga Putusan Tata Usaha Negara, mengabulkan gugatan Penggugat Hj Maniah dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 atas nama Wahyu Wijaya, kemudian Wahyu Wijaya menyatakan banding dengan hasil Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara serta Mahkamah Agung menguatkan Putusan Tata Usaha Negara, selanjutnya Hj Maniah mengajukan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1234 atas nama Wahyu Wijaya ke Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa selanjutnya Saksi akan mengajukan Peninjauan Kembali, namun belum memiliki bukti baru, kemudian Saksi berfikir ada kejanggalan terhadap persidangan di Tata Usaha Negara dimana dalam pembuktian surat oleh Badan Pertanahan Nasional yang tidak memperlihatkan Warkah asli, padahal pada saat persidangan Badan Pertanahan Nasional membawa 1 bendel yang isinya ada beberapa Sertipikat Hak Milik, namun hanya Sertipikat Hak Milik Wahyu Wijaya saja yg tidak ditunjukkan aslinya, atas dasar itu Saksi melaporkan Kepala Badan Pertanahan ke Polres Martapura, kemudian tidak berapa lama, muncullah warkah yang asli tersebut, maka dengan ditemukan warkah asli tersebut sebagai dasar Saksi mengajukan Peninjauan Kembali;
- Bahwa hasil Peninjauan Kembali pada tahun 2009 tersebut membatalkan putusan Mahkamah Agung, maka dengan hasil Putusan Peninjauan Kembali tersebut Wahyu Wijaya dimenangkan, namun terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1234 atas nama wahyu wijaya telah dibatalkan atas dasar surat keputusan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan;

Halaman 11 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



- Bahwa kemudian Saksi menghadap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan dan disarankan untuk mengajukan permohonan agar dapat dihidupkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 1234 atas nama Wahyu Wijaya, selanjutnya keluar Surat Keputusan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan yang membatalkan Surat keputusan sebelumnya;
- Bahwa setelah permasalahan selesai di Tata Usaha Negara, Saksi sempat ditelepon oleh Penggugat untuk menghubungi Wahyu Wijaya sekitar tahun 2012, dimana Penggugat berkeinginan membeli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No 1234 atas nama Wahyu Wijaya;
- Bahwa kemudian terjadi proses jual beli yang dilakukan di kantor Wahyu Wijaya, dimana Saksi menyaksikan Penggugat membawa kardus yang isinya uang yang diserahkan kepada Wahyu Wijaya, kemudian dibuat surat perjanjian tertanggal 14 Mei 2012 dan kwitansi tgl 14 Mei 2012;
- Bahwa pada proses jual beli tersebut Sertipikat Hak Milik No 1234 atas nama Wahyu Wijaya belum diserahkan kepada Penggugat, dikarenakan Sertipikat tersebut hilang;
- Bahwa terhadap hilangnya Sertipikat tersebut, Penggugat telah melaporkan kehilangan tersebut tertanggal 15 Mei 2013;
- Bahwa atas saran Badan Pertanahan Nasional harus diajukan permohonan Sertipikat Pengganti, dan saat itu Penggugat telah diberikan kuasa oleh Wahyu Wijaya untuk mengurus sertipikat yang hilang, kemudian terbitlah sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik No. 01234 tetap atas nama Wahyu Wijaya;
- Bahwa luas Sertipikat Hak Milik No. 01234 atas nama Wahyu Wijaya tersebut tidak sesuai dengan Sertipikat awal yang luasnya 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), dikarenakan pada saat pengukuran ulang ternyata terjadi tumpah tindih terhadap tanah sebelah yaitu tanah milik Bu Lani dengan Sertipikat Hak Milik No. 2525, kemudian saran dari Badan Pertanahan Nasional agar tanah yang terjadi tumpah tindih dikeluarkan atau in clap dari Sertipikat Hak Milik No. 1234 atas nama Wahyu Wijaya,

Halaman 12 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



sehingga luas tanahnya menjadi kurang dari 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi);

- Bahwa setelah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01234 atas nama Wahyu Wijaya, sertipikat tersebut diserahkan kepada Penggugat dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik No. 01234 atas nama Wahyu Wijaya dipegang oleh Penggugat, Saksi menyarankan untuk melanjutkan proses jual beli untuk balik nama di Kantor Notaris, namun saat itu pihak Penggugat menyatakan jika belum memiliki uang untuk proses balik nama;
- Bahwa setelah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01234 atas nama Wahyu Wijaya, sertipikat tersebut diserahkan kepada Penggugat dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa pada saat Penggugat akan memproses balik nama, namun Wahyu Wijaya telah meninggal dan Saksi tidak mengetahui mengenai ahli warisnya;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai ahli warisnya hanya dari surat kabar saja;

2. Yusran Misra

- Bahwa Saksi pernah bekerja kepada Wahyu Wijaya dan Saksi mengetahui objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Wahyu Wijaya pada tahun 1982 sampai dengan tahun 2000, sempat keluar dari pekerjaan tersebut, kemudian lanjut bekerja tahun 2006 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai buruh;
- Bahwa Wahyu Wijaya telah meninggal dunia dan Saksi tidak mengetahui kapan Wahyu Wijaya meninggal dunia;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa di KM 16 di daerah dekat pompa bensin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perolehan tanah sengketa ke Wahyu Wijaya;
- Bahwa benar tanah sengketa milik Wahyu Wijaya;

Halaman 13 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam proses jual beli tanah objek sengketa, dimana saat itu Saksi melihat Penggugat membawa dus yang isinya berupa sejumlah uang yang diserahkan kepada Wahyu Wijaya;
- Bahwa proses jual beli tersebut di lakukan di Kantor Wahyu Wijaya dan Saksi ikut menandatangani surat perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai istri Wahyu Wijaya, namun yang Saksi ketahui hanya Yakin Budi Wijaya Putra sebagai anak Wahyu Wijaya, untuk ahli waris lainnya Saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek pada hari Rabu, tanggal 10 Juli 2024, dengan hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat 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 pembelian tanah oleh Penggugat dari Wahyu Wijaya atas sebidang tanah terletak di Jalan A. Yani Km. 16.800 Kelurahan/Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dengan dasar kepemilikan dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 seluas 20.000 M2 atas nama Wahyu Wijaya, yang saat ini telah terbitlah Sertipikat Hak Milik Pengganti dengan No. 01234 Surat Ukur No. 02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya dengan luas 17.161 M2 (tujuh belas ribu seratus enam puluh satu ribu meter persegi), dengan batas-batas, sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani Km, ukuran 47,40 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara dengan ukuran

Halaman 14 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



59,40 M;

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sutra Ali dengan ukuran 340 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan M.1232/M.2525 dengan ukuran 255 meter dan 85 M;

yang sampai dengan sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Wahyu Wijaya telah meninggal dunia dan Para Tergugat sebagai ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

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

Menimbang, Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani Km. 16.800 Kelurahan/Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dengan dasar kepemilikan dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 seluas 20.000 M2 atas nama Wahyu Wijaya, berdasarkan perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan /pemindahan tanah antara Wahyu Wijaya dengan Penggugat dengan harga tanah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), dimana pada saat jual beli tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 tersebut tidak ada/hilang dan saat itu Wahyu Wijaya memberikan kuasa kepada Pengugat untuk mengurus Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 yang hilang tersebut, namun saat pengurusan Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 tersebut dilapangan terdapat masalah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1234

Halaman 15 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982 tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2525 dibagian sebelah timur dengan ukuran yang tertumpang tindih adalah 12 meter dan panjang 255 meter. Selanjutnya atas saran dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Banjar yaitu agar bagian yang tertumpang tindih dikeluarkan (in clap) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 GS No. 1206/1982 tanggal 18 Juli 1982, maka terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 dan Surat Ukur Nomor 02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya dengan ukuran luas menjadi 17.161 M2. Setelah pengurusan Sertipikat Hak Milik tersebut selesai tahun 2020 Penggugat akan melanjutkan proses jual beli agar bisa balik nama, namun saat itu Wahyu Wijaya telah meninggal dunia dan Penggugat sempat menghubungi Tergugat II sebagai salah satu ahli waris dari Wahyu Wijaya yang saat itu ia berkata tidak mau bertemu dan menjawab urusan perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah SHM no.01234 adalah urusan antara Penggugat dan Wahyu Wijaya dan Tergugat II tidak mau tahu, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat III yang merupakan ahli waris lainnya tidak diketahui keberadaanya;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, serta memperhatikan teori subyektif pembuktian dalam perkara perdata yang berbunyi *"siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu"*, maka pihak Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-21 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Syamsu Saladin, S.H. dan Yusran Misra;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah perjanjian tanggal 14 Mei

Halaman 16 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah yang terletak di Jalan A. yani Km. 16.800 Kelurahan/Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01234 Surat Ukur No. 02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya dengan luas 17.161 M2?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga?;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-21 yang telah diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

Halaman 17 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum “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 SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tercantum “Peralihan hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta adanya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-18 berupa Salinan Resmi Putusan Gugatan Nomor 06/G.TUN/2002/PTUN.Bjm tanggal 9 September 2002, bukti surat P-19 berupa Putusan Nomor 245/B/2002/2002/PT PTUN.Bjm dan bukti surat P-20 berupa Putusan Nomor 238 K/TUN/2003 tanggal 26 Februari 2004 menerangkan jika terhadap tanah objek sengketa pada tahun 2002 telah terjadi sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sampai dengan Mahkamah Agung antara HJ. Maniah, Maimunah, HJ. Norjenah, Muhri, Safiah, HJ. Hadijah, Sakdiah, H. Syahrani sebagai Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai Tergugat I, Wahyu Wijaya sebagai Tergugat II Intervensi, dimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada pokoknya menyatakan

Halaman 18 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



yaitu dalam eksepsi menolak eksepsi Tergugat I, dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, dalam intervensi menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/82 atas nama Wahyu Wijaya. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pada pokoknya menyatakan yaitu menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 06/G.TUN/2002/PTUN.BJM tanggal 9 September 2002 dan Putusan Mahkamah Agung pada pokoknya menyatakan yaitu Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon kasasi yaitu 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dan 2. Wahyu Wijaya. Dikaitkan dengan bukti surat P-16 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan Nomor: 01-570.2-43-2006 tanggal 1 September 2006 yang pada pokoknya memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk mencatat batalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/82 Kelurahan Gambut atas nama Wahyu Wijaya sebagaimana Diktum pertama keputusan ini dan menarik dari peredaran Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/82 Kelurahan Gambut atas nama Wahyu Wijaya. Berdasarkan bukti-bukti surat tersebut dapat dikathui jika Wahyu Wijaya sudah tidak memiliki hak atas objek sengketa tersebut, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/82 Kelurahan Gambut atas nama Wahyu Wijaya telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat P-21 berupa Salinan Resmi Putusan Perkara Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 46 PK/TUN/2005 tanggal 31 Agustus 2009 merangkan jika dalam putusan peninjauan kembali pada pokoknya menerangkan yaitu membatalkan putusan Mahkamah Agung Nom 238 K/TUN/2003 tanggal 26 Februari 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 245/B/2002/PT.TUN.JKT tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin No. 06/G.TUN/2002/PTUN.BJM tanggal 9 September 2002 dan dikaitkan dengan bukti surat P-15 berupa Permohonan Pencabutan/Pengangkatan Atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 7 Agustus

Halaman 19 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



2012 dari Kantor Hukum Syamsu Saladin, S.H. & Rekan dan bukti surat P-17 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Selatan Nomor: 1013/19.63/VIII/2012 tanggal 23 Oktober 2012 yang pada pokoknya menerangkan yaitu membatalkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan tanggal 1 September 2006 No. 01-570.2-43-2006 tentang pembatalan hak milik No. 1234/Kelurahan Gambut atas nama Wahyu Wijaya dan mengembalikan statusnya menjadi tanah hak milik Wahyu Wijaya, maka terhadap bukti surat tersebut dapat diketahui jika status kepemilikan terhadap objek sengketa sejak adanya Putusan Peninjauan Kembali adalah milik dari Wahyu Wijaya dan terhadap tanah objek sengketa sudah tidak ada sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-10 berupa Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 menerangkan jika telah terjadi perjanjian antara Wahyu Widjaya (pada Sertipikat Hak Milik tertulis Wahyu Wijaya) dengan Penggugat, yang telah sepakat menyerahkan/memindahkan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 dengan Gambar Situasi tanggal 15 Juli 1982 seluas 20.000 (dua puluh ribu) M2 yang terletak di Jalan A. Yani Kilometer 16.800 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Banjar atas nama Wahyu Wijaya dan disepakati dengan ganti rugi senilai Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dan bukti surat P-9 berupa Kwitansi tanggal 14 Mei 2012 menerangkan jika pada tanggal 14 Mei 2012 Wahyu Wijaya telah menerima sejumlah uang Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dari Penggugat untuk pembayaran sebidang tanah SHM 1234 atas nama Wahyu Wijaya terletak di Jalan A. Yani Km. 16.800 Kecamatan Gambut, kabupaten banjar, bukti surat P-8 berupa Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2012 menerangkan jika Wahyu Wijaya memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus, menyelesaikan segala urusan terhadap terbitnya sertipikat pengganti melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Banjar serta P-4 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Surat Penting, yang menerangkan jika Penggugat melaporkan kepada pihak Polsek Banjarmasin Tengah mengenai hilangnya

Halaman 20 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/Gambut dengan luas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), hal ini diperkuat dengan keterangan Saksi Syamsu Saladin, S.H. yang pada pokoknya menyatakan jika benar telah menyaksikan jual beli di Kantor Wahyu Wijaya pada tanggal 14 Mei 2012, pada saat jual beli tersebut Sertipikat Hak Milik tersebut belum diserahkan karena hilang dan Penggugat telah diberikan kuasa untuk mengurus sertifikat yang telah hilang tersebut. Maka terhadap alat bukti tersebut dapat diketahui bahwa pada saat terjadi peralihan hak milik atas tanah sengketa dari Wahyu Wijaya kepada Penggugat, Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Gambut Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 1982 atas nama Wahyu Wijaya telah hilang dan Penggugat telah diberikan kuasa untuk mengurus Sertipikat Hak Milik yang telah hilang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 1982 atas nama Wahyu Wijaya, menerangkan jika Sertipikat terbit tanggal 6 Oktober 1982 dengan luas tanah yaitu 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dan bukti surat P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya, menerangkan jika Sertipikat terbit tanggal 30 Mei 2013 dengan luas tanah yaitu 17.161 M2 (tujuh belas ribu seratus enam puluh satu ribu meter persegi) dengan Penunjuk Sertipikat Hak Milik Nomor :1234 Penerbitan Tanggal 06 Oktober 1982, dikaitkan dengan keterangan Saksi Syamsu Saladin, S.H., yang pada pokoknya menerangkan jika Penggugat disarankan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk mengajukan permohonan Sertipikat Pengganti, kemudian terbitlah sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik No 01234 tetap atas nama Wahyu Wijaya, namun luas Sertipikat Hak Milik No.01234 atas nama Wahyu Wijaya tersebut tidak sesuai dengan Sertipikat awal yang luasnya 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), dikarenakan pada saat pengukuran ulang ternyata terjadi tumpah tindih terhadap tanah sebelah yaitu tanah milik Bu Lani dengan Sertipikat Hak Milik No. 2525, kemudian saran dari Badan Pertanahan Nasional agar tanah yang terjadi tumpah tindih dikeluarkan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

inclair dari Sertipikat Hak Milik No. 1234 atas nama Wahyu Wijaya, sehingga luas tanahnya menjadi kurang dari 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi). Setelah Sertipikat Hak Milik No 01234 terbit, Sertipikat tersebut dipegang oleh Penggugat dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, maka terhadap alat bukti tersebut dapat diketahui jika Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 atas nama Wahyu Wijaya merupakan Sertipikat yang terbit atas dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 1234 yang penerbitannya tanggal 6 Oktober 1982 dengan luas tanah yaitu 17.161 M2 (tujuh belas ribu seratus enam puluh satu ribu meter persegi) dan setelah Sertipikat tersebut terbit, Sertipikat tersebut berada pada Penggugat dan tanah tersebut sampai dengan saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti surat-surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Wahyu Wijaya sebagaimana yang ditentukan dalam P-9 dan dihubungkan dengan bukti P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik yang sudah berada ditangan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya antara Penggugat dan Wahyu Wijaya dinyatakan sah, dimana jual beli tersebut telah dibayar secara tunai walaupun bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum, sehingga Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah objek sengketa Aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan "Apakah benar perbuatan Para Tergugat bisa dikategorikan sebagai Wanprestasi?";

Menimbang, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPPerdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, sehingga untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi maka harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPPerdata;

Halaman 22 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept, sehingga dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur:

- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sehingga dengan demikian definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak yang lainnya membayar harga barang yang disepakati, sehingga dengan demikian jual beli merupakan perjanjian konsensual, dimana ketika unsur-unsur pokok jual beli sudah terpenuhi (barang dan harga) maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Wahyu Wijaya diatas telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Penggugat dan Wahyu Wijaya telah terjadi suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa menurut hukum Agraria, jual beli barang tak bergerak yakni berupa tanah/bangunan haruslah bersifat terang yakni dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dengan demikian selama jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Jual belinya di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pihak penjual dianggap masih belum menyerahkan sepenuhnya tanah kepada pihak pembeli sementara dengan adanya jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak termasuk dalam hal untuk menyelesaikan



pembuatan akta jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah ada Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 dan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya tersebut, Penggugat akan melakukan proses balik nama, namun Wahyu Wijaya telah meninggal dunia sebagaimana bukti surat P-13 berupa foto potongan koran Banjarmasin post menerangkan jika Wahyu Wijaya telah meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2020;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat P-13 menerangkan jika Anita Boentoro yang merupakan istri Wahyu Wijaya, Yakin Budi Wijaya Putra dan Claudia Wijaya yang merupakan Anak Wahyu Wijaya, dikaitkan dengan keterangan Saksi Yusran Misra yang menerangkan jika Wahyu Wijaya telah meninggal dunia, namun Saksi tidak mengetahui mengenai istri Wahyu Wijaya dan yang dikenal hanya Yakin Budi Wijaya Putra sebagai anak Wahyu Wijaya, maka berdasarkan alat bukti tersebut dapat diketahui jika ahli waris dari Wahyu Wijaya adalah Anita Boentoro, Yakin Budi Wijaya Putra, Claudia Wijaya yang merupakan pihak yang digugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan *"sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang yang meninggal."* Pernyataan tersebut maksudnya adalah para ahli waris seketika itu juga, sejak meninggalnya pewaris mengambil alih semua hak dan kewajiban dari pewaris. Majelis Hakim menilai bahwa dengan telah terbuktinya Wahyu Wijaya telah meninggal dunia pada tanggal 17 Januari 2020, maka sejak saat itu segala hak dan kewajiban yang menyangkut harta kekayaan dari Wahyu Wijaya beralih kepada ahli warisnya yaitu Para Tergugat;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain Pasal 1318, Pasal 123, dan Pasal 1100, pada pokoknya mengatur bahwa suatu perjanjian berlaku mengikat pula bagi ahli waris;

Halaman 24 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Menimbang, bahwa perbuatan Wahyu Wijaya yang telah menandatangani Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 ketika Wahyu Wijaya masih hidup, telah menimbulkan suatu kewajiban terkait dengan harta kekayaan dari Wahyu Wijaya, sehingga dengan meninggalnya Wahyu Wijaya dalam kondisi belum diselesaikannya salah satu kewajiban terkait menyelesaikan pembuatan akta jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, maka kewajiban tersebut masih ada dan sebagaimana hukum waris pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka kewajiban tersebut akan beralih kepada ahli warisnya yaitu Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Wahyu Wijaya dan ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara nyata tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual sebagaimana pertimbangan di atas, sehingga perbuatan Wahyu Wijaya dan ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Para Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan



atau tidaknya petitum angka 1 (satu) ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut sepanjang yang telah dipertimbangkan dalam putusan ini dapat dinyatakan sah menurut hukum, oleh karenanya mengenai petitum angka 2 (dua) tersebut beralasan untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) Penggugat untuk menyatakan perbuatan Wahyu Wijaya dan ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mau ke notaris untuk melakukan jual beli dan peralihan Hak SHM No. 01234 adalah perbuatan wanprestasi, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum angka 3 (tiga) Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 antara Penggugat dengan Wahyu Wijaya adalah sah menurut hukum, oleh karena itu petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang menyatakan Perjanjian (Tentang Penyerahan/Pemindahan tanah) tanggal 14 Mei 2012 antara Penggugat dengan Wahyu Wijaya adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap kwitansi tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap kwitansi tanggal 14 Mei 2012 tersebut sah menurut hukum, oleh karenanya mengenai petitum angka 6 (enam) tersebut beralasan untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 (tujuh) mengenai memberikan ijin kepada notaris di wilayah hukum Kabupaten Banjar untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat dan menandatangani akta jual beli untuk Penggugat sebagai penjual dan pembeli Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Surat Ukur Nomor 02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 37 ayat (1) ditentukan bahwa "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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 37 ayat (2) ditentukan bahwa "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.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 153 PK/PDT/2005 menyebutkan "Status jual beli tanah tanpa menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dinyatakan sah oleh pengadilan";

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan-peraturan tersebut dikaitkan dengan telah dinyatakan sah jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Surat Ukur Nomor 02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013 antara Penggugat dan Wahyu Wijaya sebagaimana petitum angka 5 (lima), maka petitum angka 7 (tujuh) menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 8 (delapan) mengenai memberikan ijin kepada Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 27 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjar untuk membalik nama SHM No.01234 Surat Ukur No.02156/Gambut/2013 tanggal 2 April 2013 semula atas nama Wahyu Wijaya kepada nama Penggugat, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 55 ayat (1) ditentukan bahwa "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 didaftarkan atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

Pasal 55 ayat (2) ditentukan bahwa "Pencatatan sebagaimana dimaksud 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;

Menimbang, bahwa oleh karena Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar tidak ditarik sebagai pihak, namun berdasarkan Pasal 55 ayat (1) dan (2) Pencatatan 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 didaftarkan dapat juga dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, maka Majelis Hakim memberikan hak kepada Penggugat untuk memberitahukan mengenai perubahan pada data kepemilikan bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya menjadi atas nama Jeftha Syukur Anton (Penggugat);

Menimbang bahwa walaupun mengenai perintah kepada Penggugat untuk memberitahukan mengenai perubahan pada data kepemilikan bidang

Halaman 28 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya tidak dimintakan oleh Pengguat dalam gugatannya, akan tetapi karena hal tersebut telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan, maka Majelis Hakim secara *ex-officio* berdasarkan ketentuan tersebut memerintahkan Penggugat untuk memberitahukan mengenai perubahan pada data mengenai bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01234 Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar tahun 2013 atas nama Wahyu Wijaya menjadi atas nama Jeftha Syukur Anton (Penggugat), sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 8 (delapan) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan penyempurnaan redaksional sesuai peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 (sembilan) perihal sita jaminan, oleh karena selama persidangan perkara ini Majelis Hakim tidak menemukan alasan untuk dapat dikabulkannya hal tersebut, dan oleh karena barang berupa tanah sengketa dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan, dengan demikian petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitumnya angka 10 (sepuluh) yang meminta agar para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini diucapkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat merupakan sengketa wanprestasi mengenai proses balik nama terhadap tanah atas dasar perjanjian penyerahan/pemindahan tanah tanggal 14 Mei 2012, maka terhadap perbuatan Para Tergugat yang tidak menyelesaikan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar tidak bisa dikenakan uang paksa (dwangsom), berdasarkan hal tersebut maka tuntutan Penggugat dalam petitumnya angka 10 (sepuluh) tidaklah cukup beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap tuntutan mengenai pelaksanaan putusan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah berdasarkan kepada syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1)

Halaman 29 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



RBg serta sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan, oleh karena tuntutan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 11 (sebelas) menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1457 KUHPdata, Pasal 125 HIR/Pasal149RBg dan peraturan-peraturan 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 dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan perbuatan Wahyu Wijaya dan ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mau ke notaries untuk melakukan jual beli dan peralihan hak SHM no.01234 adalah sebagai wanprestasi;



5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kelurahan/Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar berdasarkan SHM no.01234 Surat Ukur no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 atas nama Wahyu Wijaya, dengan luas 17.161 M2 dengan ukuran dan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Ahmad Yani Km, ukuran 47,40 M;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara dengan ukuran 59,40 M;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sutra Ali dengan ukuran 340 M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M.1232/M.2525 dengan ukuran 255 meter dan 85 M;
6. Menyatakan perjanjian tanggal 14 Mei 2012 tentang penyerahan/pemindahan tanah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan kuitansi tanggal 14 Mei 2012 tentang jual beli sebidang tanah SHM no.1234 an.Wahyu Wijaya terletak di Jalan A.Yani Km.16.800 Kec.Gambut Kab.Banjar Kalimantan Selatan sah dan mempunyai kekuatan hukum;
8. Memberi ijin kepada Penggugat untuk memberitahukan mengenai perubahan pada data mengenai membalik nama SHM no.01234 Surat Ukur no.02156/Gambut/2013 tanggal 02 April 2013 semula nama Wahyu Wijaya kepada nama Penggugat (Jefftha Syukur Anton);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.344.500,00 (satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu lima ratus rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024, oleh kami, Putu Agus Wiranata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, GT. Risna Mariana, S.H., dan Anak Agung Ayu Dharma Yanthi S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 18 Juli 2024, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Luthfi Shabana, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GT. Risna Mariana, S.H.

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

Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Luthfi Shabana, S.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 285.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 20.000,00

Halaman 32 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp



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

- PNPB.....	Rp 50.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 837.000,00
Jumlah	Rp1.344.500,00
(satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu lima ratus rupiah);	

Halaman 33 dari 33 halaman – Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Mtp