



PUTUSAN

Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WAHIDAH, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Banjarmasin, Pada tanggal 12 Januari 1971, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan : Pedagang, Pendidikan : SD, NIK : 6371015201710008, beralamat di Jalan Kelayan A II RT.20 RW.02 Kelurahan Murung Raya Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, alamat email : Aidawahidah219@gmail.com;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama 1. **ZAINAL AQLI M, S.H.**, dan 2. **AGUS HARIYANTO, S.H., M.H.**, Advokat – Konsultan Hukum, Pada Kantor Advokat –Penasihat Hukum ZAINAL AQLI M, SH beralamat kantor di Jalan HKS N Komplek AMD Permai Rt.17 Kelurahan Teluk Alalak Tengah, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2023, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : tanggal

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

MELAWAN

1. **HUSAINI**, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal terakhir di jalan Kelayan A II RT.20 RW.07 Kelurahan Murung Raya Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kota Banjarbaru**, beralamat di Jalan Panglima Batur Timur No.1 Kelurahan Loktabat Utara Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama **ANTUNG RINI SETIAWATI, S.H., M.Kn.**, dkk., semuanya ASN pada Kantor Badan Pertanahan Kota

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarbaru berdasarkan Surat Tugas Nomor : 789/ST-63.72/XI/2023 tanggal 21 November 2023 dan Surar Kuasa Khusus Nomor : MP.02.02.02/225/63.72/X/2023 tanggal 31 Oktober 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam Register Nomor : 408/PDT/2023/PN BJM tanggal 22 November 2023;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan para pihak;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diaajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 21 Oktober 2023 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 5 Pebruari 2010, Penggugat telah membeli kepada Tergugat sebidang tanah berserta bangunan yang ada diatasnya yang terletak di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** dengan luas 130 m².

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Gusti Sekar Sri Wulan atau M.738.
- Batas Timur : Iman Indra Gunawan atau M.751.
- Batas Selatan : Jalan Anggur.

Halaman 2 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



- Batas Barat : Nurul Hidayah atau M.749.

yang disebut dengan Obyek Perkara.

2. Bahwa, **Tergugat** menjual **obyek perkara** tersebut diatas kepada **Penggugat** dengan dibayar secara tunai kepada **Tergugat** sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan **Penggugat** langsung menguasai dan mendiami obyek perkara.
3. Bahwa dari jual beli obyek perkara tersebut diatas, **Tergugat** menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** yang asli kepada **Penggugat**.
4. Bahwa, **Tergugat** terakhir diketahui beralamat Jalan jalan Kelayan A II RT.20 RW.07 Kelurahan Murung Raya Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, dan sampai sekarang tidak diketahui lagi alamat atau tempat tinggalnya ;
5. Bahwa Penggugat setelah mendiami dan menguasai obyek perkara tersebut juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek perkara tersebut ;
6. Bahwa sejak dibeli tahun 2010 sampai sekarang **Penggugat** telah mendiami dan menguasai obyek perkara, tidak ada siapapun yang mempermasalahkan atau memperkarakan obyek perkara tersebut ;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750 atas nama **Tergugat** (Husaini) 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 ;

Halaman 3 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



10. Bahwa dengan cedera janjinya Tergugat kepada Penggugat sehingga proses peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat di Kantor Notaris yang dilanjutkan balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat diproses sebagaimana mestinya ;
11. Bahwa kepastian kepemilikan menjadi tidak jelas secara yuridis dan Penggugat tidak bisa menikmati secara maksimal atas kepemilikan 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 : 750 atas nama Husaini (Tergugat), maka Penggugat mohon jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disyahkan secara yuridis ;
13. Bahwa untuk kepentingan dan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan peralihan hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750 atas nama Husaini (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 : 750 atas nama Husaini (Tergugat) kepada atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, maupun melakukan tindakan hukum lainnya atas obyek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 750 ;
14. Bahwa di ikut sertakannya 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*);

Halaman 4 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



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 diajukan Penggugat ;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek perkara yang terletak di Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** dengan luas 130 m².
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tidak melanjutkan proses Peralihan Hak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** (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 : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** (Tergugat), yang terletak di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Gusti Sekar Sri Wulan atau M.738.
 - Batas Timur : Iman Indra Gunawan atau M.751.
 - Batas Selatan : Jalan Anggur.
 - Batas Barat : Nurul Hidayah atau M.749.
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 750, terakhir atas nama **HUSAINI** (Tergugat) dirubah menjadi atas nama Penggugat (**WAHIDAH**)

Halaman 5 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru 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 dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi yang dilakukan oleh Tergugat atau Turut Tergugat ;
9. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat ;

ATAU : Mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya di persidangan bernama ZAINAL AQLI M, S.H., sedangkan Tergugat maupun kuasanya yang sah tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut ke alamat sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat sebagaimana relaas panggilan tanggal 25 Oktober 2023, akan tetapi pada hari yang telah ditentukan tersebut Tergugat tidak datang dan tidak pula mewakilkan kepada kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan dan juga tidak ada alasan yang sah dari Tergugat kenapa tidak hadir di persidangan, kemudian oleh karena keberadaannya sudah tidak diketahui lagi di seluruh wilayah Indonesia sebagaimana dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim melalui Juru Sita melakukan pemanggilan umum dengan menempel di papan pengumuman di Kantor Walikota Banjarmasin dan di papan pengumuman Kantor Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagaimana relaas panggilan tanggal 6 November 2023, tanggal 24 November 2023 dan tanggal 15 Desember 2023 untuk datang di persidangan namun kembali Tergugat tidak datang dan tidak pula mewakilkan kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan dan juga tidak ada alasan yang sah dari Tergugat kenapa tidak hadir di persidangan, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, sementara Turut Tergugat hadir kuasanya bernama ANTUNG RINI SETIAWATI, S.H., M.Kn., dan YURIDA EKA MARIYANI, S.H.;

Halaman 6 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi Tergugat ataupun kuasanya yang sah tetap tidak datang menghadiri persidangan, maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. FEBRIAN ALI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Desember upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut dan atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan tetap dengan maksud dan isi gugatannya tanpa adanya perubahan ataupun perbaikan;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya pada tanggal 10 Januari 2024, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat Tidak membantah keseluruhan dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00750 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, Penerbitan Sertipikat tanggal 27 May 2005, berdasarkan Surat Ukur Nomor 166/GM/2005 tanggal 25 April 2005, Luas 130 M² terakhir tercatat atas nama Husaini;
3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : ayat (1) ***Pemindahan hak tanah dan hak Milik 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***

Halaman 7 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku;

Ayat (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.*

Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau

Penetapan Pengadilan

Pasal 55 ayat (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 didaftarkan atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*

ayat (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;*

4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut peralihan Hak Atas Tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT atau berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak berkaitan langsung dengan diri Turut Tergugat;



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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Turut Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 17 Januari 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, dan terhadap replik Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya telah menanggapi dengan dupliknya tertanggal 24 Januari 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

1. Fotocopy dari asli Kuitansi Pembayaran Jual Beli Rumah (Obyek Sengketa) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 7 Februari 2010 dari WAHIDAH kepada HUSAINI (bukti P – 1);
2. Fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 750/Guntung Manggis tanggal 27 May 2005 atas nama HUSAINI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (bukti P – 2);
3. Fotocopy dari asli Struk Pembayaran PBB atas obyek perkara tanggal 11 September 2023 yang diterbitkan oleh Bank Kalsel (bukti P – 3);
4. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Gaib tanggal 22 September 2023 atas nama HUSAINI yang diterbitkan oleh Ketua RT.20 Kelurahan Murung Raya, Kota Banjarmasin (bukti P – 4);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya



dipersidangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi M. SURIANUR:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan;
- Bahwa yang Saksi ketahui dengan perkara ini sehingga dihadirkan sebagai saksi dipersidangan ini yaitu yang dipersoalkan Penggugat masalah tanah beserta bangunannya mau balik nama Sertifikat;
- Bahwa alamat rumah beserta bangunannya di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan atas nama Husaini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah sekali melihat tanah dan rumah tersebut serta tidak ada yang menempatnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah beserta rumahnya tersebut telah ada sertifikatnya atas nama HUSAINI namun saksi tidak tahu nomor sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat atau HUSAINI saat ini;
- Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan adalah untuk keperluan proses balik nama sertifikat dari HUSAINI ke WAHIDAH;
- Bahwa Penggugat melakukan gugatan kepada Tergugat karena mau menjual rumah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat sedangkan Sertifikat rumah tersebut belum dibalik nama kepada Penggugat yang mana Sertifikat tersebut masih atas nama Husaini (Tergugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi satu kampung dengan Penggugat;
- Bahwa tidak ada orang yang complain dengan tanah beserta bangunan tersebut;
- Bahwa tanah beserta bangunan tersebut milik Penggugat yang dibeli kepada Tergugat seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

2. Saksi SARBANI:

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga atau hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Tergugat, saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini sehingga dihadirkan dipersidangan ini yaitu yang dipersoalkan Penggugat masalah tanah beserta bangunannya mau balik nama di Sertifikat;
- Bahwa alamat rumah beserta bangunannya di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan atas nama Husaini;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut tidak ada yang mendiami;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut ada Sertifikatnya atas nama Husaini namun saksi tidak tahu nomor sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah dan rumah tersebut hendak dibaliknama dari nama HUSAINI ke nama WAHIDAH;
- Bahwa Penggugat melakukan gugatan kepada Tergugat karena mau menjual rumah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat sedangkan Sertifikat rumah tersebut belum dibalik nama kepada Penggugat yang mana Sertifikat tersebut masih atas nama Husaini (Tergugat);
- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat WAHIDAH;
- Bahwa tidak ada orang yang complain dengan tanah beserta bangunan tersebut;
- Bahwa tanah beserta bangunan tersebut milik Penggugat yang dibeli kepada Tergugat seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, kuasa Penggugat maupun kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing;

Halaman 11 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat melalui kuasanya di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor : 750/Kelurahan Guntung Manggis tanggal 27 May 2005 atas nama HUSAINI beserta fotocopy dari asli Surat Ukur Nomor : 166/GM/2005 tanggal 25 April 2005 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (bukti T.T – 1);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut berupa fotocopy dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat melalui kuasanya dengan tegas menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan bantuan atau delegasi kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2024 dan hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat Delegasi Nomor 2/Pdt.G-Delegasi-PS/2024/PN Bjb Jo Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya dan Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat maupun kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini dan untuk menghindari hal yang berulang-ulang maka segala sesuatu yang telah terjadi di persidangan, dan yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Halaman 12 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mendiami dan menguasai tanah dengan ukuran seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi beserta bangunannya yang terletak di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan didasarkan pada jual beli di bawah tangan dengan Tergugat pada tanggal 5 Pebruri 2010;
- Bahwa pada saat terjadinya jual beli di bawah tangan antara Tergugat dengan Penggugat dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayar tunai oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat, pihak Tergugat telah menyerahkan sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 750/Guntung Manggis atas nama HUSAINI (Tergugat);
- Bahwa setelah terjadinya jual beli dan penyerahan sertifikat hingga sampai saat ini tidak dilanjutkan dengan proses peralihan hak kepemilikan di Kantor Notaris yang dilanjutkan dengan proses balik nama di Kantor Badan Pertnahan Nasional;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga menyulitkan Penggugat untuk melakukan proses peralihan hak kepemilikan dan proses balik nama atas sertifikat tersebut maupun tindakan hukum lainnya serta telah merugikan Pengugat secara materiil maupun immateril;
- Bahwa atas fakta dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat berusaha mencari Tergugat agar bertanggung jawab membantu melakukan proses peralihan hak kepemilikan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 750 atas nama HUSAINI menjadi atas nama Penggugat di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Banjarbaru, namun Tergugat tidak

Halaman 13 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



diketemukan sehingga Penggugat menyimpulkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat dalam Jawabannya pada intinya tidak memberikan bantahan baik mengenai pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 750/Guntung Manggis tersebut maupun letak atau lokasi dari obyek gugatan sebagaimana tercantum dalam sertipikat tersebut, akan tetapi hanya memeberikan petunjuk atau prosedur dalam melakukan proses balik nama dengan mengacu kepada ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan 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”*** dan Paragraf 6 Pasal 55 ayat (1) Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan yang menyatakan ***“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. Serta ayat (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,*** Dengan demikian maka berdasarkan ketentuan tersebut peralihan Hak Atas Tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT atau berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* meskipun dalam perkara ini pihak Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi atau keberatan terkait kewenangan mengadili, namun Majelis Hakim harus meneliti dan mencermati surat gugatan Penggugat apakah berwenang untuk mengadili dan memutuskannya;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Perdata ketentuan tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri (Kompetensi Relatif) untuk wilayah luar Jawa dan Madura diatur didalam Pasal 142 RBg;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati isi surat gugatan Penggugat khususnya dalil gugatan Penggugat angka 1 dihubungkan dengan bukti surat (bukti P – 2 = bukti T.T – 1), hasil Pemeriksaan Setempat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dimana diperoleh fakta bahwa lokasi obyek sengketa dalam perkara ini hanya 1 (satu) yaitu berupa tanah seluas 130 meter persegi beserta bangunannya sebagaimana tercantum dalam Setipikat Hak Milik Nomor : 750/Guntung Manggis atas nama HUSAINI (Tergugat) yang sebelumnya atas nama ALWI SYECH ALHABSY dengan batas-batas :

- Utara : Gusti Sekar Sri Wulan atau M.738.
- Timur : Iman Indra Gunawan atau M.751.
- Selatan : Jalan Anggur.
- Barat : Nurul Hidayah atau M.749.

terletak di jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, semenurt Majelis Hakim merupakan wilayah hukum/yurisdiksi Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan RBg yang merupakan ketentuan hukum yang diberlakukan khusus untuk wilayah di luar Jawa dan

Halaman 15 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



Madura dimana dalam Pasal 142 ayat (5) menyatakan bahwa “Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat” atau dalam doktrin dikenal sebagai asas “forum rei sitae” dan dalam ketentuan Pasal 99 ayat (8) Rv. menyatakan bahwa “Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang di wilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut”, sehingga dengan demikian oleh karena tanah beserta bangunan obyek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Jalan Ahmad Yani Km.29 Komplek Mekatama Raya III Gang Anggur RT.38 RW.04 Blok P No.15 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan yang adalah masih termasuk wilayah hukum/yurisdiksi Pengadilan Negeri Banjarbaru dan bukan termasuk wilayah hukum/yurisdiksi Pengadilan Negeri Banjarmasin, maka gugatan Penggugat terkait tanah beserta bangunan obyek sengketa haruslah diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru, bukan diajukan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena objek sengketa hanya 1 (satu) yaitu berupa sebidang tanah seluas 130 meter persegi sesuai dengan SHM No. 750/Guntung Manggis adalah merupakan barang tetap / tidak bergerak yang berlokasi di wilayah Kota Banjarbaru, yang apabila dihubungkan dengan fakta di persidangan yang ternyata alamat Turut Tergugat beralamat di wilayah Kota Banjarbaru sementara pihak Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga untuk memudahkan dilakukan proses hukum selanjutnya yaitu untuk memudahkan proses selanjutnya terkait proses peralihan hak kepemilikan dan balik nama, maka dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 142 RBg, dan Pasal 99 ayat (8) Rv maka gugatan Penggugat *in casu* haruslah diajukan di Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat dan harus menyatakan

Halaman 16 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin secara relatif tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara ini, maka dalil-dalil Penggugat lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangan dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Banjarmasin secara relatif tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka putusan *in casu* memiliki sifat sebagai putusan akhir (eind vonnis);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 142 RBg dan Pasal 99 ayat (8) Rv serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan Register Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini sejumlah Rp1.534.500,00 (satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2024, oleh kami, Yusriansyah, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Suwandi, S.H., M.H., dan Hapsari Retno Widowulan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 23

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm



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

Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Resni Noorsari, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarmasin serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Suwandi, S.H., M.H.

Yusriansyah, S.H., M.Hum.

Hapsari Retno Widowulan, S.H.

Panitera Pengganti,

Resni Noorsari, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	100.000,00
3. Panggilan	:	Rp	428.000,00
4. PNBP	:	Rp	30.000,00
5. Biaya Transfortasi PS	:	Rp	916.000,00
6. Meterai.....	:	Rp	10.000,00
7. Redaksi Putusan	:	Rp	10.000,00
8. Biaya Penggandaan	:	<u>Rp</u>	<u>10.500,00 +</u>
Jumlah	:	Rp	1.534.500,00

(satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Nonor 98/Pdt.G/2023/PN Bjm