



**PUTUSAN**

**Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HJ. SITI SOFHATY**, Tempat tanggal lahir Makale, 14-04-1958, jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Jalan Pulau Laut no 14 RT 003 RW 001 Kelurahan Antasan Besar Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Buce Abraham Beruat, S.Sos., S.H., M.H., Rethan Yusandi, S.H., M.H., Riedi Riduan, S.H., M.H. dan Hermanus S. Palapessy, S.H., M.H., Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Advokat **BUCE ABRAHAM BERUAT, S.H. & PARTNERS**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Pramuka No. 15 Rt/Rw. 20/002 Kel. Sungai Lutut, Kec. Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ir BAHRUN HARUN**, dahulu beralamat Jalan SLT SALAHUDIN MTR, RT 003 Rw 00, KEL TANJUNG KARANG, KECAMATAN AMPENAN, KOTA MATARAM, PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT, sekarang tidak di ketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN** yang beralamat di Jalan Pramuka, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masrofah, S.H., M.H., Dkk., Pegawai/PPNP pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin yang beralamat di Jalan A. Yani KM. 6 (Tembus Pramuka) Komp. Tirta Dharma (PDAM) Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2022, sebagai **Turut Tergugat**;

1.2. Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memperhatikan berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

2.1. Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 21 November 2022 dalam Register Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menawarkan sebidang tanah yang terletak di jalan Bumi Bangun Banua RT 035 RT 12 Kelurahan Pemurus Baru, Banjarmasin Selatan, Kodya(Kota) Banjarmasin, Kalimantan selatan dengan melanjutkan pembayaran kredit sampai lunas dan menjadi hak milik dari Penggugat.
2. Bahwa penggugat pada itu menanyakan legalitas atau alas hak tanah yang ditawarkan oleh tergugat, kemudian tergugat menyatakan tanah tersebut sedang dalam proses balik nama Sertepikat dari CV Gundaling Real estate atas nama Lian sitanggung kepada Tergugat yang mana sertepikat tersebut tidak dipegang oleh tergugat karena statusnya belum lunas kredit
3. Bahwa sertipikat hak milik No 1027 atas nama Ir Bahrhun harun yang dengan Batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Jalan
  - Timur : Martina Melati. SE dan Muhammad fitrizal
  - Selatan : Maisyarah
  - Barat : Jalan
4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat maka di buat kan kuasa untuk melakukan pengambilan sertepikat di kantor badan pertanahan kota Banjarmasin pada tanggal 09 juni 1996
5. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 1027 Tahun 1994 Dengan atas nama Terakhir Ir Bahrhun Harun dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat.
6. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama Sertifikat Hak Milik No 1027 Tahun 1994 Dengan atas nama Terakhir Ir Bahrhun Harun, menjadi nama Penggugat di Turut Tergugat ( Kantor Pertanahan Banjarmasin) tetapi Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran atau Tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin.

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm



7. Bahwa sejak membeli tanah tersebut sejak tahun 1996 sampai sekarang gugatan di ini di layangkan tidak Tergugat dapat lagi di hubungi datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada Penggugat untuk melakukan balik nama di depan pejabat yang berwenang.
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan peralihan Hak atas tanah maka melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 1027 Tahun 1994 Atas nama Ir Bahrhun Harun.
9. Bahwa agar legalitas secara hukum terpenuhi antara Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk dasar atau alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat dari Atas nama Ir Bahrhun Harun kepada Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.
10. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagai mana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (baliknama) Sertifikat Hak Milik No 1027 tahun 1996 yang semula atas nama Ir Bahrhun Harun menjadi siti sofhiaty
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat melakukan peralihan hak (baliknama) Sertifikat Hak Milik No 1027 tahun 1994 yang semula atas nama Ir Bahrhun Harun menjadi siti sofhiaty
4. Menghukum Tergugat serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
5. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsider:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

2.2. Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan

*Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relas panggilan sidang tanggal 20 Desember 2022 dan tanggal 10 Januari 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

2.3. Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena pihak Tergugat tidak pernah hadir, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi adalah sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim tidak menunjuk mediator dalam perkara aquo, walaupun dalam perkara ini ada pihak Turut Tergugat namun bukan merupakan pihak yang utama dalam melakukan Mediasi;

2.4. Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

2.5. Menimbang, bahwa Tergugat tidak memberikan jawabannya karena tidak pernah hadir;

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

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa terhadap objek perkara berupa alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1027/Kelurahan Pemurus Baru, terbit tanggal 23 Februari 1994, Gambar Situasi tanggal 11 Januari 1994, No. 35/1994, Luas 798 M<sup>2</sup>, terakhir terdaftar atas nama INSINYUR BAHRUN HARUN, benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;
3. Bahwa sebagaimana dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam *posita* gugatan *a quo*, Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan, peralihan hak milik atas tanah harus sesuai prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

*Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan  
Pertanahan, yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  - 5) Sertipikat asli;
  - 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
  - 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  - 8) Ijin Pindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - 9) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada angka 4 (empat) sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

**"Pasal 55**

- 1) ***Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah***

*Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



*yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.*

**2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;**

6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

**“Pasal 125**

**1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.**

**2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:**

**a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;**

**b. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;**

**c. identitas pemohon.”;**

7. Bahwa sebagaimana dalil yang telah disampaikan diatas, Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Majelis Hakim

*Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



memutus dan menyatakan dalam amar putusannya seperti yang termuat dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Bjm, berbunyi:

**“Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 983/Kelurahan Sungai Lulut tanggal 12 Desember 1995 Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1995 Nomor: 3192/1995 luas 35 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama SALMAH ke atas nama NURANI, S. Sos. (Penggugat)”;**

8. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas 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 dalil yang disampaikan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian jawaban ini Turut Tergugat ajukan sebagai pertimbangan untuk keputusan seluruhnya, jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya.

2.7. Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jinawab, yakni Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 24 Januari 2023, sedangkan Turut Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 30 Januari 2023;

2.8. Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat di persidangan berupa sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 09 Juni 1996, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 1027, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi tertanggal 5 Juli 1996, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008 dan Tahun 2020, diberi tanda P-4;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;



2.9. Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi **RAHMANI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2010;
  - Bahwa saksi mengetahui tentang obyek tanah itu karena diceritakan dan pernah diajak ke obyek tanah;
  - Bahwa saksi kurang mengetahui sejak kapan Penggugat menguasai obyek tanah itu;
  - Bahwa saksi ada ke obyek tanah pada tahun 2010 karena diajak Penggugat melihat obyek tanah untuk membayar PBB;
  - Bahwa saksi diajak melihat obyek tanah itu karena Penggugat minta tolong saksi untuk membayarkan PBB atas nama Bahrin Harun;
  - Bahwa obyek tanah dalam perkara ini adalah tanah kosong dan tidak ada rumahnya;
  - Bahwa saksi pernah melihat ada orang yang membersihkan obyek tanah tersebut;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertipikat tanahnya, karena Penggugat meminta saksi untuk mengurus PBB jadi saksi diminta memfotokopi sertipikat itu dan Penggugat ada cerita kalau tanah itu milik Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui tidak ada orang lain yang keberatan terhadap obyek tanah itu;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah obyek perkara yaitu di Pemurus, di Kebun Limau dengan luas tanah 800 M2 (delapan ratus meter persegi);
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tentang bagaimana sejarah obyek tanah tersebut;
  - Bahwa ada terdapat jalan disekitar obyek tanah karena tanah tersebut ditepi jalan;
  - Bahwa saksi tidak tahu kenapa sertipikat tanah Tergugat ada di tempat Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat yang menguasai obyek tanah itu karena Penggugat yang mengurus PBB;
2. Saksi **HERRY WARDHANA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui letak obyek tanah itu karena Tahun 2002 waktu SMA saksi pernah ke obyek tanah bersama anak Penggugat;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm



- Bahwa saksi diajak ke obyek tanah untuk membersihkan tanah dan melihat tanah itu tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak ada pernah diceritakan tentang asal kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada diceritakan tentang dari mana Penggugat mendapatkan tanah itu karena saksi hanya diajak melihat obyek tanah dan itu milik Penggugat tahun 2012;
- Bahwa saksi pernah melihat patok batas tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sejarah obyek tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi lihat di objek tersebut adalah tanah masih kosong ditumbuhi rerumputan;
- Bahwa di atas tanah itu dulu saksi lihat ditanami padi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah datang ke kantor Notaris;

2.10. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1027/Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, atas nama INSINYUR BAHRUN HARUN, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Gambar Situasi Nomor 35/1994 tanggal 11 Januari 1994, diberi tanda TT-2;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

2.11. Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Turut Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

2.12. Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Maret 2023 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dimana terdapat luas tanah sekitar 798 M2 yaitu dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Maysarah;
- Sebelah Utara : Jalan Kampung Limau;
- Sebelah Barat : Tanah kosong/rencana jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik Martina Melati dan M. Fahrizal;

2.13. Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 16 Maret 2023, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan karena tidak pernah hadir;



2.14. Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

2.15. Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

3.1. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat telah memegang Sertipikat tanah tersebut dan ingin dinyatakan sebagai pemilik sah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1027, Gambar Situasi tanggal 11 Januari 1994 No. 35/1994, seluas 798 M<sup>2</sup>, dengan atas nama terakhir Ir Bahrun Harun dimana Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa tersebut serta berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 tersebut yang semula atas nama INSINYUR BAHRUN HARUN menjadi atas nama Penggugat, yang mana sejak membeli tanah tersebut sejak tahun 1996 sampai sekarang Tergugat tidak dapat lagi dihubungi untuk datang dan melakukan Peralihan Hak Atas Tanah kepada Penggugat untuk melakukan balik nama di depan pejabat yang berwenang, dan untuk itu Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa kehadiran Tergugat menghadap Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Banjarmasin, agar legalitas secara hukum terpenuhi bagi Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini sebagai syarat untuk bisa baliknama Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 tersebut di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;

3.2. Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah hadir sehingga tidak pernah secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sedangkan Turut Tergugat menyatakan Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli ataupun peralihan yang sah diantara Penggugat dengan Tergugat;

3.3. Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Rahmani, dan 2. Herry Wardhana, sedangkan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa TT-1 dan TT-2

*Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak mengajukan saksi kepersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

3.4. Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek perkara aquo, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : Obyek perkara aquo terletak di Jalan Bumi Bangun Banua Rt. 035 Rw. 12 atau Jalan Prona I Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : Rumah milik Maysarah;
- Sebelah Utara : Jalan Kampung Limau;
- Sebelah Barat : Tanah kosong/rencana jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik Martina Melati dan M. Fahrizal;

3.5. Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Kuasa yang menyatakan sebagai juga pernyataan penyerahan hak tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, serta Saksi Rahmani dan Saksi Herry Wardhana yang pada pokoknya menerangkan para saksi mengetahui kalau tanah itu milik Penggugat dan tidak ada orang lain yang keberatan terhadap obyek tanah itu dimana Penggugat juga menyatakan kalau telah melanjutkan pembayaran kredit sampai lunas yang awalnya dari Tergugat;

3.6. Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang berhak sebagai pemilik atas tanah objek sengketa adalah Penggugat karena tanah tersebut merupakan hasil jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan cara melanjutkan pembayaran kredit;

3.7. Menimbang, bahwa bukti P-1 tentang Surat Kuasa tertanggal 09 Juni 1996 yang menyatakan bahwa surat tersebut termasuk sekaligus merupakan terjadinya penyerahan hak atas tanah berdasarkan kesepakatan jual beli tanah dari Tergugat kepada Penggugat dimana Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim bukti surat tersebut beralasan dipertimbangkan sebagai bukti yang memperkuat dalil-dalil Penggugat;

3.8. Menimbang, bahwa dari jual beli tanah kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah;

*Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



3.9. Menimbang, bahwa pelaksanaan jual beli tanah dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, Si Penjual menjamin kepada pembeli, bahwa tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami, sengketa, kepada pembeli, sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama;

3.10. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yaitu jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat karena dilakukan secara langsung dan telah dibuatkan Surat Kuasa yang menyatakan sebagai juga pernyataan penyerahan hak tanah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka proses jual beli tersebut dinyatakan sah, dan Penggugat adalah orang yang berhak terhadap tanah tersebut;

3.11. Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum angka 2 yang pada pokoknya Penggugat meminta untuk berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 Tahun 1994 yang semula atas nama Insinyur BAHRUN HARUN menjadi atas nama Penggugat Siti Sofhiaty;

3.12. Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa dalam kenyataannya Penggugat ingin melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak dari Insinyur BAHRUN HARUN menjadi atas nama Penggugat, dan menurut aturan hukum jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan lokasi tanah, dan pada saat pengajuan Tergugat juga haruslah bertanda tangan dalam Akta Jual Beli di hadapat pejabat yang berwenang untuk itu, akan tetapi, telah diperoleh fakta kalau Tergugat saat ini tidak diketahui dimana keberadaannya, serta tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, dan oleh karena berdasarkan bukti surat P-2 tentang SERTIPIKAT Hak Milik No. 1027 Tahun 1994 yang tertulis atas nama Insinyur BAHRUN HARUN serta bukti surat P-1 tentang Surat Kuasa tertanggal 09 Juni 1996 yang menerangkan bahwa Tergugat telah menyerahkan sepenuhnya untuk mengurus penyelesaian/sertifikat tanah tersebut sampai pada pengurusan balik nama dan juga selama dikuasai Penggugat tidak ada orang lain yang keberatan terhadap obyek tanah itu, maka petitum angka 2 beralasan untuk dikabulkan;

*Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



3.13. Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

3.14. Menimbang, bahwa sesuai pula dengan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

- 1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
  - a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
  - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
  - c. identitas pemohon.

3.15. Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga dalam jawabannya menyatakan hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Majelis Hakim memutus dan menyatakan dalam amar putusannya seperti yang termuat dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor

*Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13/Pdt.G/2022/PN Bjm yang amarnya berbunyi: "Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 983/Kelurahan Sungai Lulut tanggal 12 Desember 1995 Gambar Situasi tanggal 30 Desember 1995 Nomor: 3192/1995 luas 35 M2 terdaftar atas nama Salmah ke atas nama Nurani, S. Sos. (Penggugat)";

3.16. Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim dapat mengabulkan petitum angka 3 gugatan Penggugat tersebut;

3.17. Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4, karena pokok perkara telah dikabulkan, maka tentunya pihak Tergugat serta Turut Tergugat haruslah tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga dengan demikian petitum angka 4 dapatlah dikabulkan;

3.18. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan seluruhnya;

3.19. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat serta Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

3.20. Memperhatikan, Pasal 1457, Pasal 1458 KUH Perdata, Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 Tahun 1994 yang semula atas nama Insinyur BAHRUN HARUN menjadi atas nama Penggugat Siti Sofhiaty;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 tahun 1994 yang semula atas nama Insinyur BAHRUN HARUN menjadi atas nama Penggugat Siti Sofhiaty;
4. Menghukum Tergugat serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.201.000,00 (Satu juta dua ratus satu ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari **Senin**, tanggal **3 April 2023**, oleh

*Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, **Jamser Simanjuntak, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Febrian Ali, S.H., M.H.** dan **Eko Setiawan, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 21 November 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **6 April 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Mariyatul Kiftiyah, S.E., S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga.-

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

**Eko Setiawan, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,

ttd

**Jamser Simanjuntak, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Mariyatul Kiftiyah, S.E., S.H., M.H.**

## Biaya-biaya:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	100.000,00
- Panggilan	Rp.	250.000,00
- PNBP Relaas	Rp.	30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,00
- Meterai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Penggandaan	Rp.	21.000,00

**Jumlah**

**Rp. 1.201.000,00**

**(Satu juta dua ratus satu ribu Rupiah)**

Halaman 15 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2022/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)