



**PUTUSAN**

**Nomor 112/Pdt.G/2023/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 :

**NOVIAN AZHAR**, Tempat lahir Banjarmasin, 12 November 1947, Jenis kelamin laki-laki, yang beralamat di Jl. Veteran KM. 5,5 Rt/Rw. 002/001, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjar Timur, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Rusmariati, S.H.; H. Syahrudin, S.H.; Putri Diana, S.H.; dan Rizki Annisya, S.H., M.H., selaku Advokat/Pengacara, yang seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, yang kesemuanya tergabung di kantor RUSMARIATI & REKAN, yang beralamat di Jl. Perintis kemerdekaan No. 01, Rt. 21, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. No handphone 081250917771, E-mail: rusmariati23@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 November 2023, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 dibawah Register Nomor: 445/Pdt/2023/PN Bjm, sebagai Penggugat;

lawan:

- 1. SETIA BAKTI**, dulunya beralamat di Jl. Perdana Timur I, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai Tergugat;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**, beralamat di Jalan Pramuka Komplek PDAM/Tirta Dharma Kota Banjarmasin, dalam hal ini diwakili oleh Edi Sukoco, S.T., M.Sc., selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada: Masrofah, S.H., M.H., (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa); Muhammad Ramadhani, S.H., (Penata Pertanahan Pertama); Farah Andini Putri, S.H., (Analisis Hukum Pertanahan); Oryza Arif Rahmanti, S.H., (Analisis Hukum Pertanahan); Yogi Sandjaya, S.H., (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:

*Hal 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/SKK.63.71/XII/2023, tanggal 12 Desember 2023, terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Rabu, tanggal  
13 Desember 2023 dibawah Register Nomor: 431/Pdt/2023/PN Bjm,  
sebagai Turut Tergugat;

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar Penggugat dan Turut Tergugat;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut  
Tergugat;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

- (2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 November  
2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin  
pada tanggal 4 Desember 2023 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm,  
telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun dasar-dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagaimana hal-hal berikut :

1. Objek Sengketa
  - Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 82m2 dengan sertifikat hak Kecamatan Banjar Selatan Kodya Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :milik No 4344 tahun 2007 atas nama SETIA BAKTI, yang teletak di desa Kelurahan sungai lulut, Kec. Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan.
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah dan bangunan atas nama Juni Anwar
  - Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah dan bangunan atas nama Naila
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Komplek
  - Sebelah Timur berbatas Tanah dan bangunan atas nama Ahmad Riyadi

### Kronologis

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat 1 pada tanggal 12 Maret 2009 sebagaimana surat jual beli tanah terlampir Kwitansi (vide; Bukti P1).

Hal 2 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut Penggugat telah memegang sertifikat Hak milik No 4344 tahun 2007 atas nama Setia Bakti dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat (vide :Bukti P-2)
3. Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama sertifikat Hak milik No 4344 tahun 2007 yang saat ini atas nama Setia Bakti menjadi nama Penggugat Novian Azhar. Namun Setia Bakti tidak diketahui lagi keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat pengurusan perubahan/baliknama sertifikat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat Setia Bakti untuk pemenuhan administrasi dan/atau proses yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan Hak atas objek sengketa.
5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas sertifikat hak milik No 4344 Tahun 2007 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Setia Bakti maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin untuk mensyahkan surat jual beli tanggal 12 Maret 2009 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor BPN yang semula atas nama SETIA BAKTI menjadi NOVIAN RIZAL.
6. Bahwa selanjutnya agar turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak milik No. 4344 Tahun 2007 tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin dan selanjutnya memberikan perintah agar tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti Menjadi Novian Azhar.

*Hal 3 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

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

## PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan surat jual beli tanah tertanggal 12 Maret 2007 yang isinya untuk pembayaran sebidang tanah seluas 82m2, terletak di komp Timur Perdana Satu Jalur 2 Ujung SHM 4344, Kelurahan Sungai Lulut, Kec, Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan.
3. Menyatakan tanah seluas 82 m2 dengan Sertifikta Hak Milik No 4344 tahun 2007 atas nama Setia Bakti yang terletak di desa Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kodya Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Juni Anwar
  - Sebelah Selatan Berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Naila
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Komplek
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Ahmad Riyadi

Adalah Sah Milik Penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan Hak Milik No 4344 tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar.
5. Memerintahkan Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik Nama) Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar.
6. Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 4 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Subsider

Apabila Pengadilan Negeri Banjarmasin berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Demikian surat gugatan ini kami sampaikan. Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, kami ucapkan terimakasih.

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut dipersidangan sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal hari Jumat, tanggal 8 Desember 2023 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023; hari Jumat, tanggal 22 Desember 2023 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 11 Januari 2024 dan hari Jumat, tanggal 12 Januari 2024 untuk persidangan hari Kamis, tanggal 25 Januari 2024, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

(2.3) Menimbang bahwa karena dalam perkara a quo Tergugat tidak hadir, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan 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;

(2.4) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.5) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dalam Jawaban ini;

*Hal 5 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap objek perkara berupa alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4344/Kelurahan Sungai Lulut, penerbitan sertipikat tanggal 22 Pebruari 2007, Surat Ukur tanggal 09 Pebruari 2007, No. 304/SULU/2007, Luas 82 M<sup>2</sup>, dengan pemegang hak atas nama SETIA BAKTI, 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 wajib mengikuti prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
  - 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  - 5) Sertipikat asli;
  - 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
  - 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  - 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - 9) 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 dilaksanakan selama memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 jo. Pasal 55

Hal 6 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Pasal 37

1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

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

## Pasal 55

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

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

6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria/Kepala

Hal 7 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Pasal 125

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

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

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- c. identitas pemohon.

7. Bahwa terkait dengan domisili Tergugat yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, yang beralamat di Jalan Perdana Timur I, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, perlu Turut Tergugat sampaikan berdasarkan data yang ada pada Warkah objek perkara *a quo* yaitu berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Tergugat berdomisili di **Jalan Sei Jingah No. 04 RT. 015, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin**. Maka kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar dapat memerintahkan kepada Penggugat untuk menelusuri kembali keberadaan Tergugat berdasarkan domisili yang disampaikan oleh Turut Tergugat;

Hal 8 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





8. Bahwa berdasarkan dalil yang disampaikan Penggugat dalam *posita* gugatan *a quo* angka 6 halaman 2, yang berbunyi:

"....., maka Penggugat memandang perlu menjadikan **Tergugat** sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin dan selanjutnya memberikan perintah agar **tergugat** mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti Menjadi Novian Azhar."

Dan *petitum* gugatan *a quo* angka 5 halaman 3, yang berbunyi:

"Memerintahkan **Tergugat** untuk mencatat peralihan hak (balik Nama) Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar."

9. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 8 di atas, Penggugat perlu menjelaskan kembali redaksi kalimat perihal pihak yang dituntut oleh Penggugat apakah memang benar Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memerintahkan "Tergugat" mencatatkan peralihan hak/balik nama objek perkara *a quo*, sedangkan Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan hal tersebut.

10. Bahwa Turut Tergugat tidak perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat lainnya dalam gugatan *a quo* 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 Penggugat tidak menyampaikan Replik demikian juga Turut Tergugat tidak menyampaikan Duplik;

Hal 9 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Novian Azhar (P. 1);
2. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Ketua RT. 17 RW. I Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur (P. 2);
3. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Tanda Terima Uang dari Novian Azhar Sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 82 M2 terletak di Komplek Timur Perdana I Jalur II Ujung ( SHM 4344) (P. 3);
4. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 4344 atas nama Pemegang Hak Setia Bakti (P. 4);

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

(2.9) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Fahmi, S.Ag, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi merupakan tetangga dari Penggugat tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat. Rumah saksi di Jalur 3 Komplek Timur Perdana sedangkan Tergugat di Jalur 2. Rumah saksi dibelakang rumah asal dari Penggugat. Saksi sudah lama tinggal disana sejak tahun 2008 dan saksi pernah menjadi Ketua RT disana;
  - Bahwa dahulu samping rumah asal dari Penggugat merupakan tanah kosong kemudian dibangun oleh Penggugat. Sepengetahuan saksi tanah kosong yang dibangun oleh Penggugat merupakan tanah milik Penggugat karena tidak pernah ada orang yang keberatan terhadap pembangunan rumah oleh Penggugat.
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat yang membangun disamping rumah asal itu. Penggugat lebih dahulu tinggal disana dibandingkan dengan saksi. Dahulu tanah itu merupakan tanah kaplingan yang kemudian dibangun oleh pengembang. Penggugat tinggal dirumah asal. Rumah tersebut pernah disewakan kepada satu keluarga;

Hal 10 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Rudi, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena isteri Penggugat merupakan saudara kandung saksi (periparan). Saksi mengetahui tanah yang dipermasalahkan Penggugat berada di Komplek Timur Perdana Jalur 2 disamping rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal disana sejak tahun 2007. Saksi mengetahui dari Penggugat kalau Penggugat telah membeli tanah yang berada di samping rumah milik Penggugat. Tanah yang dibeli Penggugat sebelumnya merupakan tanah milik Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tahun 2009 sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan saksi pernah melihat kwitansinya. Penggugat kemudian membangun rumah diatas tanah yang dibeli dari Tergugat tersebut;

**(2.10)** Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4344/Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur atas nama Setia Bakti, tanggal 8 Agustus 2022 (TT-1);
2. Fotokopi sesuai asli Surat ukur nomor: 304/SULU/2007 tanggal 09 Februari 2007 (TT-2);
3. Fotokopi sesuai asli Warkah Permohonan Pemecahaan Hak Atas nama pemohon Setia Bakti beserta lampirannya (TT-3);
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia atas nama Setia Bakti (TT-4);

**(2.11)** Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi kepersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

**(2.12)** Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

**(2.13)** Menimbang bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan;

**(2.14)** Menimbang bahwa Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

*Hal 11 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm*



(2.15) 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;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah pada tanggal 12 Maret 2009 Penggugat telah membeli tanah dengan sertifikat Hak milik No 4344 tahun 2007 atas nama Setia Bakti dari Tergugat dan menguasai tanah tersebut tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;

(3.2) Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan benar Sertipikat Hak Milik Nomor 4344/Kelurahan Sungai Lulut, penerbitan sertipikat tanggal 22 Pebruari 2007, Surat Ukur tanggal 09 Pebruari 2007, No. 304/SULU/2007, Luas 82 M<sup>2</sup>, dengan pemegang hak atas nama Setia Bakti terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan Penggugat perlu membuktikan memang benar telah terjadi kesepakatan jual-beli yang sah diantara Penggugat dengan Tergugat;

(3.3) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan repliknya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Fahmi, S.Ag dan saksi Rudi, sedangkan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawaban dan dupliknya telah mengajukan bukti surat berupa TT-1 sampai dengan TT-4 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 Rabu, tanggal 6 Maret 2024 dengan hasil pemeriksaan berupa tanah yang diatasnya berdiri bangunan permanen yang terletak di Komplek Timur Perdana I Jalur 2 (obyek perkara) dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Komplek Timur Perdana I Jalur 2;
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Wahyu;
- Sebelah Selatan : Bapak Penggugat;
- Sebelah Utara : Rumah Naila;

(3.5) Menimbang bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat telah membeli tanah obyek perkara dari Tergugat?

(3.6) Menimbang bahwa tanah dan bangunan merupakan salah satu objek jual beli. Agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan dalam perkara aquo sah dan

Hal 12 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat, maka harus memenuhi seluruh unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: 1. Sepakat (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya); 2. Cakap (kecakapan untuk membuat suatu perikatan); 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal (diperbolehkan);

**(3.7)** Menimbang bahwa keempat syarat tersebut kemudian dibedakan ke dalam dua syarat yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian yang apabila dikaitkan dengan perkara *aquo* adalah Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual. Termasuk syarat subjektif dari keempat syarat di atas yakni sepakat dan cakap, karena kedua hal ini berkaitan dengan subjek dari perjanjian;

**(3.8)** Menimbang bahwa jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka akibatnya dapat dibatalkan, namun selama belum dibatalkan maka perjanjian akan tetap sah. Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian yang dalam perkara *aquo* adalah tanah. Termasuk syarat objektif dari keempat syarat di atas yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (diperbolehkan), karena kedua hal ini berkaitan dengan objek dari perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka akibatnya batal demi hukum;

**(3.9)** Menimbang bahwa berkaitan dengan syarat obyektif yaitu suatu sebab yang halal (diperbolehkan), Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan dan Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum";

**(3.10)** Menimbang bahwa jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang sedangkan barang yang menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan;

**(3.11)** Menimbang bahwa selanjutnya menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar dan menurut Pasal 1459, hak milik

*Hal 13 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616;

**(3.12)** Menimbang bahwa apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan perkara aquo, maka jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar;

**(3.13)** Menimbang bahwa akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis dengan balik nama. Penyerahan yuridis ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru;

**(3.14)** Menimbang bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menyatakan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**(3.15)** Menimbang bahwa selanjutnya Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

**(3.16)** Menimbang bahwa kategori kadar kebenaran yang dianggap cukup sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan lebih lanjut dalam pasal penjelasan sehingga yang menentukan kadar kebenarannya adalah Kepala Kantor Pertanahan;

**(3.17)** Menimbang bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak

*Hal 14 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

**(3.18)** Menimbang bahwa demikian pula Putusan Mahkamah Agung No.1363/K/Sip/1997 dengan kaidah hukum bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah;

**(3.19)** Menimbang bahwa dari dua yurisprudensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk syarat sahnya suatu jual beli harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHP Perdata tentang syarat sahnya perjanjian dalam jual beli karena jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1457 KUHP Perdata tersebut di atas;

**(3.20)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.3 berupa Kwitansi Tanda Terima Uang dari Novian Azhar Sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 82 M2 terletak di Komplek Timur Perdana I Jalur II Ujung ( SHM 4344) dan keterangan saksi Rudi yang menerangkan bahwa saksi mengetahui Penggugat telah membeli tanah yang berada di samping rumah milik Penggugat pada tahun 2009 sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan keterangan saksi Fahmi, S.Ag dan saksi Rudi yang menerangkan bahwa dahulu tanah disamping rumah asal dari Penggugat merupakan tanah kosong kemudian dibangun oleh Penggugat dan tidak pernah ada orang yang keberatan terhadap pembangunan rumah oleh Penggugat;

**(3.21)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.4.=bukti TT.1, diperoleh fakta bahwa asli Sertifikat Hak Milik No. 4344 atas nama Pemegang Hak Setia Bakti tersebut ada pada atau dipegang oleh Penggugat, sehingga diperoleh persangkaan bahwa Tergugat telah menyerahkan bukti P.4.=bukti TT.1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 4344 atas nama Pemegang Hak Setia Bakti tersebut kepada Penggugat, sebagai realisasi dari jual beli dimaksud;

**(3.22)** Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan bukti P.3, bukti P.4.=bukti TT.1 serta keterangan Fahmi, S.Ag dan saksi Rudi tersebut terungkap fakta bahwa pada tanggal 12 Maret 2009 Penggugat telah membeli tanah dengan sertifikat Hak milik No 4344 tahun 2007 atas nama Setia Bakti dari Tergugat dan menguasai tanah tersebut tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim mengabulkan petitum

*Hal 15 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat angka 2 dan 3, khusus petitum angka 2 dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

**(3.23)** Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 dan 5 agar menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan Hak Milik No 4344 tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar dan memerintahkan Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik Nama) Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar, karena telah ada jual beli dan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) obyek perkara aquo dari Tergugat kepada Penggugat tetapi belum ada penyerahan secara hukum (*yuridische levering*) dari Tergugat kepada Penggugat dibuktikan dengan bukti P.4.=bukti TT.1 dimana sertifikat obyek perkara aquo masih atas nama Tergugat, maka Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 4 dan 5 tersebut;

**(3.24)** Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 agar menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dapat dikabulkan dengan pertimbangan bahwa merupakan kewajiban para pihak untuk menaati dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terutama kepada para pihak yang kalah;

**(3.25)** Menimbang bahwa karena petitum pokok dalam perkara ini dikabulkan, maka sesuai dengan pasal 192 ayat (1) RBg yang menyatakan bahwa: "Barangsiapa yang dikalahkan dengan putusan Hakim, akan dihukum membayar biaya perkara", maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

**(3.26)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;

**(3.27)** Memperhatikan pasal 1320, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## 4. MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Jual Beli Tanah tertanggal 12 Maret 2007 yang isinya untuk pembayaran sebidang tanah seluas 82m2, terletak di Komp Timur

Hal 16 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdana Satu Jalur 2 Ujung SHM 4344, Kelurahan Sungai Lulut, Kec, Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;

3. Menyatakan tanah seluas 82 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No 4344 tahun 2007 atas nama Setia Bakti yang terletak di Desa Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Banjarmasin Timur Kodya Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Juni Anwar;
- Sebelah Selatan Berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Naila;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Komplek;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan bangunan atas nama Ahmad Riyadi;

Adalah Sah Milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan Hak Milik No 4344 tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar;

5. Memerintahkan Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik Nama) Sertifikat Hak Milik No 4344 Tahun 2007 yang semula atas nama Setia Bakti menjadi Novian Azhar;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.544.400,00 (satu juta lima ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024, oleh kami, Jamser Simanjuntak, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fidiyawan Satriantoro, S.H., dan Eko Setiawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Mariyatul Kiftiyah, S.E., S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Tergugat serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga.

Hal 17 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm



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

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Fidiyawan Satriantoro, S.H

Jamser Simanjuntak, S.H., M.H

ttd

Eko Setiawan, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

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

Rincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	100.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp	356.000,00
4.	Biaya PNB	: Rp	30.000,00
	Panggilan	: Rp	1.000.000,00
5.	Biaya Transport		
6.	Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
7.	Biaya Materai	: Rp	10.000,00
8.	Biaya	: Rp	8.400,00

Penggandaan

Jumlah Pengeluaran : Rp 1.544.400,00  
Terbilang (satu juta lima ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah)

Hal 18 dari 18 hal. Putusan Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bjm