



**PUTUSAN**  
**Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. RUSLI**, bertempat tinggal di Jalan Menteri Empat Gang Setia Abadi, RT.045, RW.015, Kelurahan Keraton, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Humayni, S.H., M.H. dan kawan, Advokat pada Kantor Advocate H<sup>2</sup> and Partners yang beralamat di Jalan Pinus Rahayu Nomor 133, Blok V, RT 019, RW 004, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan/email: *humaynidirito@yahoo.co.id*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 93/Pen.SK/PDT/2024/PN BJB pada tanggal 23 April 2024 dan memberikan kuasa substitusi kepada Riza Amsyori, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 27 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 123/Pen.SK/PDT/2024/PN BJB pada tanggal 28 Mei 2024 sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

- 1. MOHAMAD YUSRAN**, beralamat di Jalan Darussalam Gang Rahmat No. 116, RT 009 RW 003, Kelurahan Tanjung Rema, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagai **Tergugat I**;
- 2. Drs. H. USARAN MAKSUM**, beralamat di Jalan Pangeran Hidayatullah No. 308, RT 011, RW 00I, Kelurahan Keraton, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar sebagai **Tergugat II**;
- 3. Drs. ZAINAL ARIFIN MANSYUR**, beralamat di Belakang Pemda Kabupaten Banjar, RT 013, RW 005, Kelurahan Keraton, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar sebagai **Tergugat III**;
- 4. RAKHMAD**, beralamat di Jalan A. Yani No. 8, RT 002, RW 002, Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



5. **HAJI HUSNI GUMBERI**, sekarang alamatnya tidak diketahui lagi sebagai **TERGUGAT V**;

dan

**KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARBARU**, berkedudukan di Jalan Panglima Batur No.1 Banjarbaru, diwakili oleh Drs. Fredy Marfin, M. Si., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antung Rini Setiawati, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan/email: [pmppkantahbanjarbaru@gmail.com](mailto:pmppkantahbanjarbaru@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 95/Pen.SK/PDT/2024/PN BJB pada tanggal 23 April 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 7 Maret 2024 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik tiga bidang tanah yang terletak di wilayah RT.003 RW.001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan :

1.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

1.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

**1.3.** Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2094
- Sebelah Selatan berbatas M 2096
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

**2.** Bahwa Penggugat telah membeli tiga bidang tanah sebagaimana point 1 dari Tergugat I pada tanggal 05 Mei 2023 sebesar Rp. 100.000,00. (seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud didalam kwitansi jual beli dan Tergugat I berjanji akan membantu proses balik nama keatas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak Tergugat II s/d Tergugat V jika diperlukan, kemudian Tergugat I juga menyampaikan bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV berjanji siap membantu proses balik nama dan siap menghadirkan Tergugat V jika diperlukan;

**3.** Bahwa adapun bidang tanah yang dijual kepada Penggugat oleh Tergugat I pada point 1.1. membeli dari Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2022 sebesar Rp. 25.000.000,00. (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat II membeli dari Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli No. 6-PPAT/II/1998 pada tanggal 10 Februari 1998 sebesar Rp. 1.250.000,00. (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

**4.** Bahwa adapun bidang tanah yang dijual kepada Penggugat oleh Tergugat I pada point 1.2. membeli dari Tergugat III pada tanggal 19 Oktober 2022 sebesar Rp. 25.000.000,00. (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat III membeli dari Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli No. 7-PPAT/II/1998 pada tanggal 10 Februari 1998 sebesar Rp. 1.250.000,00. (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

**5.** Bahwa adapun bidang tanah yang dijual kepada Penggugat oleh Tergugat I pada point 1.3. membeli dari Tergugat IV pada tanggal 19

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb

#### Disclaimer

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



Oktober 2022 sebesar Rp. 25.000.000,00. (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat IV membeli dari Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli No. 8-PPAT/II/1998 pada tanggal 10 Februari 1998 sebesar Rp. 1.250.000,00. (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa adapun bidang tanah kosong yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat secara terus menerus dengan merawat dan memelihara patok batas bidang tanah sampai dengan saat ini tidak ada yang keberatan atau yang mengklaim;

7. Bahwa ketika Penggugat ingin mengajukan proses balik nama atas bidang tanah sertifikat yang telah dibeli sebagaimana point 1 mengalami kesulitan karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I hanya berdasarkan kwitansi, begitu pula Tergugat I dengan Tergugat II s/d Tergugat IV juga berdasarkan kwitansi dan Akta Jual Beli tanggal 10 Februari 1998 antara Tergugat II s/d Tergugat IV dengan Tergugat V sudah terlalu lama dan tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

8. Bahwa oleh sebab itu Penggugat mengalami kendala dan Tergugat wanprestasi tidak dapat membantu proses balik nama keatas nama Penggugat atas tiga bidang tanah sebagaimana point 1 dengan selalu menghindar ketika di datangi kerumahnya;

9. Bahwa karena jual beli tersebut diatas hanya tertuang dalam kwitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual belinya, maka PENGUGAT tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

10. Bahwa oleh karena Para TERGUGAT tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk membantu mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas tiga bidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena PENGUGAT merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga sangat beralasan pulalah PENGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banjarbaru guna dinyatakan sahnya jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 05 Mei 2023, serta jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV pada tanggal 19 Oktober 2022, dan TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV dengan TERGUGAT V pada tanggal 10 Februari 1998;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para TERGUGAT tersebut dan oleh karena PENGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan bagi PENGUGAT guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banjarbaru dan sangat beralasan pula untuk dikabulkan;

12. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 05 Mei 2023, serta jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV pada tanggal 19 Oktober 2022, dan TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV dengan TERGUGAT V pada tanggal 10 Februari 1998, atas tiga bidang tanah yang terletak di wilayah RT.003 RW.001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana point 1;

13. Bahwa oleh sebab itu **PENGUGAT** berhak menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik sebagaimana point 1 ke atas nama **PENGUGAT** berdasarkan Putusan Pengadilan ini;

14. Bahwa untuk memberi kepastian hukum bagi **PENGUGAT** maka sangat beralasan pula apabila Para **TERGUGAT** atau siapapun yang mendapat hak darinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan sebidang tanah tersebut diatas kepada **PENGUGAT**;

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I s/d TERGUGAT V** telah ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** pada tanggal **05 Mei 2023**, serta jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV** pada tanggal **19 Oktober 2022**, dan **TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV** dengan **TERGUGAT V** pada tanggal **10 Februari 1998**, berdasarkan :
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

3.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2094
- Sebelah Selatan berbatas M 2096
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

**Adalah Sah Secara Hukum;**

4. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak atas kepemilikan tiga bidang tanah yang terletak di wilayah RT.003 RW.001, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan :

4.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



4.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

4.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2094
- Sebelah Selatan berbatas M 2096
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

5. Menyatakan **PENGUGAT** berhak melakukan peralihan hak (balik nama) **berdasarkan putusan ini** atas :

5.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

5.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- 5.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas M 2094
  - Sebelah Selatan berbatas M 2096
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

## Menjadi Atas Nama **H. RUSLI/PENGGUGAT**;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas :

6.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

6.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

6.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama **HAJI HUSNI GUMBERI**, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2094
- Sebelah Selatan berbatas M 2096
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb





**Menjadi Atas Nama H. RUSLI/PENGUGAT;**

7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat V, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, masing-masing tidak datang atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat) terhadap Tergugat I tanggal 8 Maret 2024 yang telah dikirim dan surat kembali tanggal 21 Maret 2024 dan untuk Tergugat II sampai dengan Tergugat IV tanggal 8 Maret 2024 dan telah diterima tanggal 14 Maret 2024, kemudian Surat Tercatat terhadap Tergugat I dan Tergugat IV tanggal 24 April 2024 yang telah dikirim dan diterima tanggal 26 April 2024 dan untuk Tergugat II dan Tergugat III tanggal 24 April 2024 yang telah dikirim dan diterima tanggal 25 April 2024, selanjutnya terakhir Surat Tercatat terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tanggal 28 Mei 2024 yang telah dikirim dan diterima pada tanggal 30 Mei 2024 yang mana telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Meimbang, bahwa sedangkan terhadap Tergugat V, tidak datang atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui panggilan umum tanggal 14 Maret 2024 dan 24 April 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MARSHIAS MEREAPUL GINTING, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juni 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan SK KMA Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 terdapat ketentuan bahwa setelah Majelis Hakim menerima laporan mediasi gagal, Hakim/Ketua Majelis tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, replik, duplik, pembuktian, simpulan dan pengucapan putusan, dan apabila terdapat perubahan/perbaikan gugatan/permohonan diajukan melalui Sistem Informasi Pengadilan (SIP) paling lambat 2 (dua) hari sebelum jadwal sidang untuk penyampaian jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan perubahan atau perbaikan pada surat gugatannya yang telah dikirimkan melalui SIP pada tanggal 5 Juli 2024 yaitu pada posita angka 2 diperbaiki menjadi "Bahwa Penggugat telah membeli tiga bidang tanah sebagaimana point 1 dari Tergugat I pada tanggal 05 Mei 2023 sebesar Rp. 100.000.000,00. (seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud didalam kwitansi jual beli dan Tergugat I berjanji akan membantu proses balik nama keatas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak Tergugat II s/d Tergugat V jika diperlukan, kemudian Tergugat I juga menyampaikan bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV berjanji siap membantu proses balik nama dan siap menghadirkan Tergugat V jika diperlukan";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban yang termuat didalamnya eksepsi sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat tidak membantah atas seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;

## **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
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, terbit tanggal 9 oktober 1997, Surat Ukur Nomor: 10437/cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023 (dahulu Gambar Situasi Nomor : 5468/P&PT/97 tanggal 8 Oktober

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997), Luas 448 M<sup>2</sup>, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, tercatat atas nama HAJI HUSNI GUMBERI;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 2094, terbit tanggal 25 oktober 1997, Surat Ukur Nomor: 10436/cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023 (dahulu Surat Ukur Nomor : 5469/P&PT/1997 tanggal 8 Oktober 1997), Luas 448 M<sup>2</sup>, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, tercatat atas nama HAJI HUSNI GUMBERI;

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 2095, terbit tanggal 25 oktober 1997, Surat Ukur Nomor: 10435/cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023 (dahulu Gambar Situasi Nomor : 5470/P&PT/1997 tanggal 8 Oktober 1997), Luas 448 M<sup>2</sup>, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, tercatat atas nama HAJI HUSNI GUMBERI.

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 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***

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



*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.*

*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 Penggugat telah mengajukan Replik yang dikirimkan secara elektronik pada tanggal 30 Juli 2024 dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik yang dikirimkan secara elektronik pada tanggal 13 Agustus 2024;

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

1. Fotokopi Kwitansi Pembelian tanggal 5 Mei 2023, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2093, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2094, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2095, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli tanah Nomor 6-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998, diberi tanda bukti P-5;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Akta Jual Beli tanah Nomor 7-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Akta Jual Beli tanah Nomor 8-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebidang tanah dengan SHM 2093 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebidang tanah dengan SHM 2094 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebidang tanah dengan SHM 2095 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 6303051208580005 atas nama H.Rusli, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

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

## 1. Saksi HADRI

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sudah sejak lama dan Saksi sering diminta tolong oleh Penggugat untuk membersihkan lahan miliknya sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat V;
- Bahwa untuk lahan yang menjadi objek sengketa Saksi juga yang membersihkannya karena Penggugat mempunyai banyak tanah, biasanya Saksi yang dipanggil oleh Penggugat untuk membersihkan lahan miliknya termasuk lahan yang baru dibeli;
- Bahwa objek sengketa adalah 3 (tiga) bidang tanah yang terletak daerah Cempaka, Kota Banjarbaru berdasarkan SHM Nomor 2093, 2094 dan 2095;
- Bahwa tanah tersebut ada 3 (tiga) bidang Tanah yang menjadi 1 (satu) hamparan dan masing masing bidang/kaplingnya mempunyai ukuran lebar 16 meter dan panjang 28 meter;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sekitar tahun 2023, saat Tergugat I menawarkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir saat transaksi jual beli tanah tersebut atau objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa awalnya Tergugat I menawarkan tanah kepada Penggugat, setelah Penggugat meneliti surat tanah dan lokasinya Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di villa milik Penggugat yang jaraknya kurang lebih 400 (empat ratus) meter dari tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti surat bertanda P1-P4 dan memang benar tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2093, 2094 dan 2095 tersebut adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perolehan 3 (tiga) tanah tersebut atau objek sengketa oleh Tergugat I;

## 2. Saksi Ahkmad Khairi

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Saksi sering diminta tolong oleh Penggugat untuk membersihkan lahan miliknya sejak tahun 2023;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I tetapi tidak kenal dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat V;
- Bahwa untuk lahan yang menjadi objek sengketa Saksi juga yang membersihkannya;
- Bahwa Penggugat yang memerintahkan dan membayar upah Saksi untuk membersihkan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti surat bertanda P1- P4 dan memang benar tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2093, 2094 dan 2095 tersebut adalah tanah atau objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung proses jual beli objek segketa antara Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah objek sengketa saat ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2093 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, diberi tanda T.T-1;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2094 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, diberi tanda T.T-2;

3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2095 Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, diberi tanda T.T-3;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-3 berupa fotokopi setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 23 Agustus 2024 dengan hasil Pemeriksaan Setempat agar Majelis Hakim memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah yang sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan yang dikirimkan secara elektronik tanggal 4 September 2024;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang termuat eksepsi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan eksepsi dalam jawaban Turut Tergugat yang pada pokoknya Turut Tergugat tidak membantah atas seluruh dalil-dalil Penggugat, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan tangkisan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan keabsahan formalitas gugatan yang mana tidak menyangkut dengan pokok perkara apabila dikabulkan eksepsi tersebut maka mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti eksepsi dalam jawaban Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat bukan merupakan berkaitan dengan formalitas gugatan, maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena dalil dalam eksepsi Turut Tergugat tersebut telah dinyatakan ditolak maka dilanjutkan dengan pertimbangan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perubahan gugatan secara elektronik pada tanggal 5 Juli 2024 dan agenda jawaban dijadwalkan dalam SIP pada tanggal 23 Juli 2024 sehingga secara formalitas perubahan gugatan Penggugat diperkenankan, karena masih dalam batas tenggang waktu sebagaimana ketentuan SK KMA Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI Edisi 2007 yang menyebutkan bahwa perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil (Pasal 127 Rv: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti perubahan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbaikan pada posita angka 2 gugatan yang awalnya tertulis Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) diperbaiki menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak mengubah kejadian materiil gugatan Penggugat melainkan perbaikan redaksional sehingga perubahan gugatan tersebut tidak dilarang maka Majelis Hakim menerima perubahan gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat beserta perubahan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat yang menjadi persoalan pokok adalah Penggugat telah membeli tiga bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 dengan pemegang hak atas nama HAJI HUSNI GUMBERI dari

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat I berjanji akan membantu proses balik nama atas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak Tergugat II s/d Tergugat V jika diperlukan, kemudian Tergugat I juga menyampaikan bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV berjanji siap membantu proses balik nama dan siap menghadirkan Tergugat V jika diperlukan, namun Para Tergugat wanprestasi sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tiga bidang tanah tersebut atau objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah, sedangkan Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-3 dan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan persoalan pokok perkara ini selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yaitu sebagai berikut apakah memang benar telah terjadi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa hingga terakhir dibeli oleh Penggugat sehingga Penggugat dapat dinyatakan mempunyai hak milik atas tanah tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan jual beli telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dan dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bahwa peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum antara pemegang hak dengan orang lain tersebut. Bentuk peralihan hak atas tanah yaitu dengan melakukan jual-beli, hibah, tukar menukar, wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dapat memindahkan hak atas suatu tanah;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 6-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998 yang menerangkan bahwa Tergugat II telah membeli tanah dengan luas 448 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2093/1997 atas nama H. Husni Gumberi atau Tergugat V (Vide Bukti Surat bertanda P-2 dan TT-1) dari Tergugat V dan Tergugat V telah menerima sepenuhnya uang jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 7-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998 yang menerangkan bahwa Tergugat III telah membeli tanah dengan luas 448 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2094/1997 atas nama H. Husni Gumberi atau Tergugat V (Vide Bukti Surat bertanda P-3 dan TT-2) dari Tergugat V dan Tergugat V telah menerima sepenuhnya uang jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 8-PPAT/II/1998 tanggal 10 Februari 1998 yang menerangkan bahwa Tergugat IV telah membeli tanah dengan luas 448 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2095/1997 atas nama H. Husni Gumberi atau Tergugat V (Vide Bukti Surat bertanda P-4 dan TT-3) dari Tergugat V dan Tergugat V telah menerima sepenuhnya uang jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Jual Beli tanah tersebut (bukti surat bertanda P-5, P-6 dan P-7) sebagai bukti sah pembayaran atas objek sengketa dalam perkara *a quo* (Vide SEMA Nomor 10 Tahun 2020) maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) secara sah menurut hukum antara Tergugat II selaku pembeli dengan Tergugat V selaku penjual, Sertipikat Hak Milik Nomor 2094 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) secara sah menurut hukum antara Tergugat III selaku pembeli dengan Tergugat V selaku penjual, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) secara sah menurut hukum antara Tergugat IV selaku pembeli dengan Tergugat V selaku penjual;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalikan dalam gugatannya yang pada pokoknya Tergugat I membeli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2093 dari Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2022 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), lalu Tergugat I membeli tanah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2094 dari Tergugat III pada tanggal 19 Oktober 2022 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Tergugat I membeli dari Tergugat IV sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2095 pada tanggal 19 Oktober 2022 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa pembelian 3 (tiga) bidang tanah atau objek sengketa tersebut berdasarkan 3 (tiga) buah kuitansi tanggal 19 Oktober 2022 yang masing-masing telah dibubuhi materai dan sesuai aslinya (Vide bukti surat bertanda P-8, P-9, dan P-10);

Menimbang, bahwa Para Tergugat saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya dan Para Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak juga hadir di persidangan atau pun diwakili oleh kuasanya yang sah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dalam putusan ini, maka dapat dikatakan Para Tergugat secara diam-diam telah mengakui dalil-dalil gugatan Penggugat secara seluruhnya serta tidak juga membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat ketiga kuitansi tersebut sebagaimana bukti surat bertanda P-8, P-9, dan P-10 memiliki nilai pembuktian dan patut untuk dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-8 berupa Kuitansi tanggal 19 Oktober 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat I telah membayar uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran 16 meter x 28 meter berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093 (bukti surat bertanda P-2), kemudian bukti surat bertanda P-9 berupa Kuitansi tanggal 19 Oktober 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat I telah membayar uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat III untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran 16 meter x 28 meter berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2094 (bukti surat bertanda P-3) dan bukti surat bertanda P-10 berupa Kuitansi tanggal 19 Oktober 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat I telah membayar uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat IV untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran 16 meter x 28 meter berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2095 (bukti surat bertanda P-4);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli tanah yang sah menurut hukum dari Tergugat II, Tergugat III dan

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV kepada Tergugat I sebagai pembeli atas 3 (tiga) bidang tanah atau objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Kuitansi yang menerangkan bahwa H. Rusli atau Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I untuk pembelian 3 (tiga) bidang tanah di wilayah Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (bukti surat bertanda P-2, P-3 dan P-4) pada tanggal 5 Mei 2023 sebagaimana dikuatkan dengan keterangan Saksi Hadri (saksi dalam transaksi jual beli objek sengketa) dan Saksi Ahkmad Khairi bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut atau objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa terjadinya jual beli yang sah selain ditandai dengan pembayaran secara lunas dari pihak pembeli kepada penjual juga disertai dengan adanya penguasaan dari pihak pembeli atas barang yang telah diperoleh karena adanya pengalihan hak milik atau pemindahan hak kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Hadri dan Saksi Ahkmad Khairi di atas serta diperkuat dengan bukti surat bertanda P-1 sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah membayar secara lunas 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru dengan luas masing-masing 448 meter persegi sebagaimana bukti surat bertanda P-2, P-3 dan P-4 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 yang 3 (tiga) buah sertifikat tersebut dipegang aslinya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi di persidangan bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut setelah dibeli oleh Penggugat, telah dipelihara oleh saksi-saksi atas perintah Penggugat dan penguasaan tanah Penggugat tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain yang mana sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Agustus 2024. Oleh karenanya, penguasaan objek sengketa atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 memang dikuasai oleh Penggugat yaitu H. Rusli sebagaimana yang dimaksud bukti surat bertanda P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Rusli;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti-bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi di atas maka bahwasanya telah

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) secara sah menurut hukum antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 5 Mei 2023;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap proses peralihan hak atas objek sengketa hingga dialihkan kepada Penggugat karena terjadinya jual beli atas tanah adalah sah menurut hukum sehingga sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) berdasarkan bukti surat bertanda P-2, P-3 dan P-4 merupakan hak milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya telah membeli tiga bidang tanah atau objek sengketa dari Tergugat I pada tanggal 05 Mei 2023 sebesar Rp100.000.000,00. (seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud didalam kwitansi jual beli dan Tergugat I berjanji akan membantu proses balik nama atas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak Tergugat II s/d Tergugat V jika diperlukan, kemudian Tergugat I juga menyampaikan bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV berjanji siap membantu proses balik nama dan siap menghadirkan Tergugat V jika diperlukan namun Penggugat mengalami kendala karena Tergugat I tidak dapat membantu proses balik nama tersebut dan selalu menghindar ketika didatangi ke rumahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perjanjian jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) antara Penggugat dan Tergugat I maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa namun Tergugat I tidak membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat yang awalnya telah diperjanjikan oleh Tergugat I yang seharusnya dibantu dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat V kepada Penggugat karena Para Tergugat tidak dapat dihubungi dan ditemui sampai dengan gugatan ini diajukan serta selama proses persidangan tidak hadir dan tidak ada menunjuk Kuasanya tanpa alasan yang sah maka perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan oleh karena itu

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan telah terjadi perjanjian jual beli 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) antara Tergugat V sebagai penjual dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang masing-masing sebagai pembeli kemudian Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menjual 3 (bidang) tanah tersebut kepada Tergugat I lalu terakhir dijual Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 5 Mei 2023 yang mana perjanjian jual beli tanah tersebut dinyatakan adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu, petitum angka 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V), maka petitum angka 4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut maka Penggugat berhak untuk mengajukan atau melanjutkan proses balik nama sertifikat hak milik nomor 2093, 2094 dan 2095 yang sebelumnya atas nama Tergugat V menjadi atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang sebagaimana telah dicabut sebagian dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 dan telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, perubahan data pendaftaran tanah untuk balik nama Sertifikat Hak Milik yang dimaksud dalam perkara ini adalah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka petitum angka 5 gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan dalam amar putusan ini;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



Menimbang, bahwa proses balik nama sertifikat Hak milik atas tanah dari nama pemilik lama ke pemilik tanah yang baru merupakan wewenang dari BPN *in casu* Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Turut Tergugat) atas objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2093, 2094 dan 2095 atas nama H. Husni Gumberi (Tergugat V) yang merupakan milik dari Penggugat maka Turut Tergugat diperintahkan untuk melakukan proses balik nama atas objek sengketa yang awalnya atas nama Haji Husni Gumberi (Tergugat V) menjadi atas nama H. Rusli (Penggugat) dan mencatatkan balik nama tersebut karena peralihan hak atas jual beli. Oleh karena itu, petitum angka 6 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat, Penggugat meminta kepada Pengadilan agar menghukum Tergugat I s/d Tergugat V, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan putusan ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka putusan tersebut dapat dijalankan atau mempunyai kekuatan eksekutorial di mana Para Tergugat harus melaksanakan isi putusan dan Turut Tergugat tunduk atau patuh terhadap isi putusan sehingga tidak perlu lagi dimuat dalam amar putusan ini. Oleh karena itu, petitum angka 7 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena tidak secara keseluruhan petitum yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Para Tergugat merupakan pihak yang kalah, berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg maka Para Tergugat yang telah dikalahkan dalam perkara ini yang haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara**

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** s/d **TERGUGAT V** telah ingkar janji/wanprestasi kepada **PENGUGAT**;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** pada tanggal 5 Mei 2023, dan jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV** pada tanggal 19 Oktober 2022, serta **TERGUGAT II s/d TERGUGAT IV** dengan **TERGUGAT V** pada tanggal 10 Februari 1998, berdasarkan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 2093 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor: 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas M 2092
  - Sebelah Selatan berbatas M 2094
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 2094 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor: 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2093
  - Sebelah Selatan berbatas M 2095
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2094
  - Sebelah Selatan berbatas M 2096
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan **PENGUGAT** berhak atas kepemilikan tiga bidang tanah yang terletak di wilayah RT 003 RW 001, Kelurahan Cempaka,

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan,  
berdasarkan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2093
- Sebelah Selatan berbatas M 2095
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2094
- Sebelah Selatan berbatas M 2096
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

5. Menyatakan **PENGUGAT** berhak mengajukan proses balik nama sesuai ketentuan hukum yang berlaku atas:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas M 2092
- Sebelah Selatan berbatas M 2094
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2093
  - Sebelah Selatan berbatas M 2095
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2094
  - Sebelah Selatan berbatas M 2096
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

**menjadi atas nama H. RUSLI/PENGUGAT;**

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses balik nama dan mencatat balik nama atas :

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2093 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI,, Gambar Situasi Nomor : 10437/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2092
  - Sebelah Selatan berbatas M 2094
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2094 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI,, Gambar Situasi Nomor : 10436/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas M 2093

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas M 2095
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 2095 Atas Nama HAJI HUSNI GUMBERI, Gambar Situasi Nomor : 10435/Cempaka/2023 tanggal 4 Januari 2023, yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1997, Luas 448 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas M 2094
  - Sebelah Selatan berbatas M 2096
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan Ruslan/H. Usman Effendi

**menjadi atas nama H. RUSLI/PENGGUGAT;**

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.742.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Jumat, tanggal 13 September 2024, oleh kami, Artika Asmal, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Shenny Salindra, S.H., M.H. dan Rieya Aprianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 18 September 2024, dengan dihadiri oleh Dewi Muliani, S.E., S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Para Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Shenny Salindra, S.H., M.H.

Artika Asmal, S.H., M.H.

ttd

Rieya Aprianti, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dewi Muliani, S.E., S.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
  2. Biaya Proses/ATK : Rp 50.000,00
  3. Panggilan Sidang + PNBP : Rp 1.795.000,00
  4. Pemeriksaan Setempat+PNBP : Rp 847.000,00
  5. Meterai : Rp 10.000,00
  6. Redaksi : Rp 10.000,00
- 10.000,00 +

Jumlah : Rp 2.742.000,00  
(dua juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Bjb