



**PUTUSAN**  
**Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Bjb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HJ.MAKTUBAH**, bertempat tinggal di Jalan Madurejo, RT.001 RW.001, Desa Madurejo, Kecamatan Sambung Makmur, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HUMAYNI, S.H., M.H., Advokat pada Advocate H<sup>2</sup> and Partners berkantor di Jalan Pinus Rahayu Nomor 133, Blok V, RT 019, RW 004, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, domisili elektronik :humaynidirito@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

I a w a n :

- 1. KASPUL ANWAR**, tempat tinggal tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. ADHIE SAPUTRA ABDUR, S.T**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Komet Raya No. 2 Banjarbaru, RT.002/VI, tempat tinggal sekarang tidak diketahui lagi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. GUSTI FATIMAH**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Menteri Empat Martapura, tempat tinggal sekarang tidak diketahui lagi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selanjutnya untuk bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb*



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 18 Oktober 2022 dengan Nomor Register 58/Pdt.G/2022/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018;
2. Bahwa pada awalnya sebidang tanah kosong tersebut adalah milik **TERGUGAT III**, namun pada tanggal 04 Agustus 1983 telah terjadi jual beli atau ganti rugi antara **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT III** dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli No.149/AKTA/BB/1983 tanggal 04 Agustus 1983;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Desember 2005 **TERGUGAT II** menjual tanah kosong tersebut diatas kepada **TERGUGAT I** dengan harga yang disepakati Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi tanggal 10 Desember 2005;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Desember 2021 **TERGUGAT I** menjual tanah kosong tersebut diatas kepada **PENGGUGAT** dengan harga yang disepakati Rp.70.000.000,00. (tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi tanggal 26 Desember 2021;
5. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, sebagaimana tersebut diatas, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah tersebut telah diserahkan kepada **PENGGUGAT**;
6. Bahwa pada saat jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** terjadi, **TERGUGAT I** berjanji akan segera mencari **TERGUGAT II** untuk membantu mengurus proses balik namanya. **TERGUGAT I** menerangkan pula pada saat jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** terjadi, **TERGUGAT II** selaku pihak Penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertipikat kepemilikan atas nama **TERGUGAT III** menjadi atas nama pihak pembeli;

3

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



7. Bahwa beberapa bulan setelah jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, beberapa kali **PENGGUGAT** menanyakan perihal pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh **TERGUGAT I**. Atas hal tersebut **TERGUGAT I** menyatakan belum dapat memenuhi janjinya sebab keberadaan **TERGUGAT II** tidak diketahui lagi keberadaannya;

8. Bahwa hingga saat ini **TERGUGAT I** tidak juga menepati janjinya untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut, bahkan **TERGUGAT I** tidak diketahui lagi keberadaannya, dan dalam hal ini **PENGGUGAT** juga telah berupaya menghubungi atau mencari namun tidak berhasil;

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 **PENGGUGAT** tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

10. Bahwa oleh karena Para **TERGUGAT** tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertipikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena **PENGGUGAT** merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Para **TERGUGAT** telah melakukan **perbuatan wanprestasi** sehingga sangat beralasan pulalah **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banjarbaru guna dinyatakan sahnya jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, serta jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II**, dan jual beli **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT III**;

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

12. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** tertanggal 26 Desember 2021, dan jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** tertanggal 10 Desember 2005, serta **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT III** tertanggal 04 Agustus 1983 atas sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas



Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018;

**13.** Bahwa **PENGGUGAT** berhak menghadap PPAT di Kota Banjarbaru untuk membuat akta jual beli sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018;

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

**15.** Membebankan biaya perkara kepada Para **TERGUGAT**;

Berdasarkan hal- hal yang diuraikan tersebut diatas, **PENGGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** serta **TERGUGAT III** telah ingkar janji/ wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** tertanggal 26 Desember 2021, dan jual beli antara **TERGUGAT I** dengan **TERGUGAT II** tertanggal 10 Desember 2005, serta **TERGUGAT II** dengan **TERGUGAT III** tertanggal 04 Agustus 1983 atas sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dengan batas-batas menunjuk ke sertipikat tersebut, adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak atas kepemilikan sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dengan batas-batas menunjuk ke sertipikat tersebut;

5. Menghukum Para **TERGUGAT** atau siapapun yang mendapat hak darinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan kepada **PENGGUGAT** sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dengan batas-batas menunjuk ke sertipikat tersebut;

6. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak menghadap PPAT di Kota Banjarbaru untuk membuat akta jual beli atas sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dimana **PENGGUGAT** bertindak sebagai penjual sekaligus bertindak sebagai pembeli untuk menandatangani akta jual beli yang sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Banjarbaru;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



7. Menghukum Para **TERGUGAT** untuk 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 datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang atau menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun Tergugat I telah dipanggil melalui risalah panggilan sidang tanggal 20 Oktober 2022, 21 November 2022 dan 21 Desember 2022, Tergugat II telah dipanggil melalui risalah panggilan sidang tanggal 7 November 2022, 21 November 2022 dan 21 Desember 2022 serta Tergugat III telah dipanggil melalui risalah panggilan sidang tanggal 27 Oktober 2022, 22 November 2022 dan 26 Desember 2022 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Para Tergugat tersebut tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan NIK 6303164107830006 atas nama Hj. MAKTUBAH tanggal 19 Juli 2017, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11867 Desa Loktabat Selatan, Surat Ukur Sementara Nomor 22DI tahun 2018 atas nama Gusti Fatimah Luas 300 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kabupaten Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 149/AKTA/BB/1983 tanggal 4 Agustus 1983 antara Gt. Fatimah dengan Adhi Saputra, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Aspul Anwar kepada Adhie Saputra Abdur, uang sejumlah Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran harga sebidang tanah ukuran panjang 25, lebar 12 M di Desa Loktabat Banjarbaru tanggal 10 Desember 2005 diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Hj. Maktubah kepada Bpk Kaspul Anwar, uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran harga sebidang tanah seluas 300M<sup>2</sup> dengan Nomor SHM 11867 an. Gusti Fatimah yang terletak di Jalan Batu Piring Kelurahan Loktabat Selatan

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banjarbaru Selatan. Banjarbaru tanggal 26 Desember diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan dicocokkan dengan aslinya terkecuali bukti P-1 yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi MUJIBRAHMAN

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak akhir tahun 2021 secara tidak sengaja saat Saksi berada di rumah Rahmani;
- Bahwa gugatan ini diajukan karena Penggugat ingin balik nama sertipikat tanah miliknya yang beralamat di Jalan Batu Piring Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru akan tetapi keberadaan Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa pada saat saksi berada di rumah Rahmani, sedang terjadi jual beli tanah antara Kaspul Anwar dengan Rahmani dan Penggugat;
- Bahwa Penggugat dan Rahmani masing-masing membeli 1 (satu) kavling tanah dari Kaspul Anwar;
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada sekitar bulan Desember tahun 2021;
- Bahwa Saksi menyaksikan Tergugat I menyerahkan 2 (dua) lembar Kuitansi dan 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Penggugat dan Rahmani;
- Bahwa Aspul Anwar itu adalah Kaspul Anwar yakni Tergugat I yang menjual tanahnya kepada Penggugat dan Rahmani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sertipikat hak milik tersebut atas nama siapa;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I juga berjanji akan membantu proses pengurusan balik nama Sertipikat hak milik atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat dan Rahmani;

## 2. Saksi MEIKE PUTRI ELLENNIA

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak akhir tahun 2021 saat Saksi berada di rumah Rahmani yang bekerja sama dengan Saksi dalam bisnis jual beli mobil;
- Bahwa gugatan ini diajukan karena Penggugat ingin balik nama sertipikat tanah miliknya yang beralamat di Jalan Batu Piring Kelurahan

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru akan tetapi keberadaan Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi;

- Bahwa pada saat saksi berada di rumah Rahmani, sedang terjadi jual beli tanah antara Kaspul Anwar dengan Rahmani dan Penggugat;
- Bahwa Penggugat dan Rahmani masing-masing membeli 1 (satu) kavling tanah dari Kaspul Anwar;
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada sekitar bulan Desember tahun 2021;
- Bahwa Saksi menyaksikan Tergugat I menyerahkan 2 (dua) lembar Kuitansi dan 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Penggugat dan Rahmani;
- Bahwa Aspul Anwar itu adalah Kaspul Anwar yakni Tergugat I yang menjual tanahnya kepada Penggugat dan Rahmani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sertipikat hak milik tersebut atas nama siapa;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I juga berjanji akan membantu proses pengurusan balik nama Sertipikat hak milik atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat dan Rahmani;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang keberatan atas kepemilikan tanah tersebut dan pembangunan rumah yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap objek sengketa berupa tanah maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 26 Januari 2023 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang telah membeli sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru,

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/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

Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama **GUSTI FATIMAH** dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018 (selanjutnya disebut **Tanah Objek Sengketa**) dari Tergugat I pada tanggal 26 Desember 2021 dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi tanggal 26 Desember 2021 tidak dapat melakukan proses balik nama karena Tergugat I tidak dapat dihubungi lagi, begitu juga Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang awalnya menjual tanah tersebut kepada Tergugat I;

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

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah memang benar telah terjadi jual beli tanah atau peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat;

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

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



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;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dan P-4 yang berkesesuaian dengan bukti P-2 Sertipikat Hak milik atas nama Gusti Fatimah, diketahui jika Tanah Objek Sengketa pada awalnya merupakan milik Tergugat III yang kemudian dialihkan kepada Tergugat II melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 149/AKTA/BB/1983 tanggal 4 Agustus 1983 (bukti P-3) dan selanjutnya dialihkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I melalui jual beli berdasarkan kwitansi tanggal 10 Desember 2005 (bukti P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat jika sejarah peralihan Tanah Objek Sengketa dari Tergugat III kepada Tergugat II sampai kepada Tergugat I telah dilakukan tanpa melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat mengenai sejarah peralihan Tanah Objek Sengketa tersebut tidak dibantah oleh pihak Para Tergugat dan dilakukan tanpa melawan hukum, makali dalil tersebut dinyatakan telah terbukti dan dengan demikian Tergugat I merupakan pihak yang berhak untuk melakukan jual beli tanah dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 yang berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi, diketahui jika antara Tergugat I dan Penggugat juga telah dilakukan jual beli Tanah Objek Sengketa berdasarkan kwitansi tanggal 26 Desember 2021 dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat, diketahui jika Tanah Objek Sengketa telah dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak lain sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat jika jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan tanpa melawan hukum dan juga tidak dibantah oleh Para Tergugat, maka dengan demikian peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I haruslah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena pokok permasalahan Gugatan ini telah terjawab, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum-Petitum yang diajukan oleh Penggugat



Menimbang, bahwa karena terhadap Petitum angka 1 dapat dikabulkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya, maka terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil wanprestasi Para Tergugat terhadap Penggugat karena tidak membantu proses balik nama sertipikat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan jika jual beli Tanah Objek Sengketa oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan jika Tergugat I berjanji akan mencari Tergugat II dan Tergugat III untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama sertipikat pada saat proses jual beli terjadi, akan tetapi sampai pada proses persidangan keberadaan Para Tergugat tidak diketahui dan tidak dapat dihubungi oleh Penggugat, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat jika Tergugat I tidak memiliki niatan untuk membantu proses balik nama sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya dan dengan demikian Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan oleh karena itu harus dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan jual beli Tanah Objek Sengketa oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka sudah seharusnya Penggugat sebagai pembeli dinyatakan berhak atas kepemilikan Tanah Objek Sengketa, maka dengan demikian petitum angka 3 dan 4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, Majelis Hakim berpendapat karena berdasarkan Pemeriksaan Setempat dan keterangan saksi-saksi telah terbukti jika Tanah Objek Sengketa telah berada dalam penguasaan Penggugat begitu juga dengan bukti surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11867 berada dalam penguasaan Penggugat dan tidak berada dalam penguasaan pihak lain maka petitum angka 5 gugatan Penggugat yang menuntut agar menghukum Para Tergugat atau siapa pun yang mendapat hak darinya diperintahkan untuk menyerahkan kepada Penggugat Tanah Objek Sengketa adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa, sehingga sudah sepatutnya Penggugat memiliki hak untuk melakukan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11867 atas Tanah Objek sengketa, maka dengan demikian petitum angka 6 dapat dikabulkan dengan perbaikan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Para Tergugat merupakan pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 1457 KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 26 Desember 2021, dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 10 Desember 2005, serta Tergugat II dengan Tergugat III tertanggal 04 Agustus 1983 atas sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama Gusti Fatimah dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dengan batas-batas menunjuk ke sertipikat tersebut, adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama Gusti Fatimah dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982,

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018, dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

6. Menyatakan Penggugat berhak menghadap PPAT di Kota Banjarbaru untuk membuat akta jual beli atas sebidang tanah dengan Ukuran Lebar 12 M X Panjang 25 M yang terletak dahulu di Desa Loktabat, Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Daerah Tingkat II Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang terletak di Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 11867 Atas Nama Gusti Fatimah dengan Luas 300 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 1982, Surat Ukur Nomor 2201/Loktabat Selatan/2018 tanggal 17 April 2018;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.584.000,00 (tiga juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Rabu tanggal 1 Februari 2023, oleh kami, Rahmat Dahlan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H. dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 18 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 2 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hairatus Naemma, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dalam sistem informasi pengadilan dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H.

Rahmat Dahlan, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2022/PN Bjb



Hairatun Naemma, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran. ....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp	50.000,00
3. Panggilan Sidang +PNBP .....	Rp	2.696.000,00
4. Pemeriksaan Setempat+PNBP .....	Rp	788.000,00
5. Materai.....	Rp	10.000,00
6. Redaksi.....	Rp	10.000,00
Jumlah .....	Rp	3.584.000,00 (tiga juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah)