



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

P U T U S A N
Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Hj. Jamilah, bertempat tinggal di Jalan Simpang Gusti Kayu Tangi Rt.034 Rw.003 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara, Alalak Utara, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n :

Norliyani Alias Tata, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jalan A. Yani Km.7 (seberang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No.2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah NKRI, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Gugatan Penggugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 April 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 10 April 2023, dengan No. Reg. : 17/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 1 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara Reg. Nomor : 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp, dan sudah diberikan putusannya oleh Pengadilan Negeri Martapura;
2. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura tersebut Tergugat telah mengajukan upaya hukum banding dan hingga Kasasi ke Mahkamah Agung dan sekarang telah ada putusannya yang berkekuatan hukum tetap dengan tetap memberikan kemenangan kepada Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Martapura hingga putusan Mahkamah Agung tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian Penggugat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura dalam pelaksanaan isi putusan yaitu terhadap sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) milik Tergugat yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas:
 - Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;
4. Bahwa berdasarkan permohonan eskekusi Penggugat, Ketua Pengadilan Negeri Martapura telah mengeluarkan Surat Penetapan No.01/Pen.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 4 Agustus 2009 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.01/BA/Pdt.Eks/2009/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal - Juli 2011;
5. Bahwa pelaksanaan eksekusi telah dilakukan oleh Petugas Pengadilan Negeri Martapura berdasarkan surat tugasnya, dan juga Petugas Pengadilan Negeri Martapura telah menyerahkan objek

Halaman 2 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi berupa sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) kepada Penggugat yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani (Tergugat) kepada Penggugat Dengan batas-batas:

- Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;

6. Bahwa Penggugat setelah menerima objek eksekusi itu hingga sampai sekarang sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (seberang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani(Tergugat) tetap dikuasai oleh Penggugat;
7. Bahwa ketika Petugas Pengadilan Negeri Martapura melakukan eksekusi itu Tergugat telah pindah tempat tinggal sehingga pada saat ini Penggugat belum sempat mengurus surat-surat PPAT serta balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut;
8. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, karena Penggugat sangat merasa pentingnya surat-surat PPAT maupun balik nama yang harus ditandatangani oleh Tergugat, akan tetapi ternyata usaha itu sia-sia;
9. Bahwa Penggugat telah menghadap ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjar dan mendapat penjelasan bahwa balik nama sertifikat yang tanahnya telah dijual akan dapat dilaksanakan setelah mendapat penetapan/putusan Pengadilan Negeri oleh karena penjualnya tidak berada di tempat;

Halaman 3 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Berdasarkan apa yang Pengugat uraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat yang dipanggil secara patut tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah eksekusi Pengadilan Negeri Martapura dan menyerahkan objek eksekusi kepada Penggugat berupa sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas:
 - Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;
4. Menyatakan sah Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas :
 - Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;

Halaman 4 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus jual beli di PPAT serta mengurus membalikkan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat), dari nama Norliyani (Tergugat) ke atas nama Penggugat (Hj. Jamilah);
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk bertindak (sebagai kuasa dari Tergugat) menghadap PPAT maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjar guna mengurus akta jual beli serta balik nama atas tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Dan kalau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah No 96/Pdt/SK/2021/PN Mtp pada tanggal 30 Agustus 2021, sedangkan untuk Tergugat untuk kepentingan Tergugat *tidak* menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan / relaas No. : 17/Pdt.G/2023/PN Mtp yang dilaksanakan dengan surat tercatat dikirim pada tanggal 12 April 2023 dan Relaas Panggilan Umum Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 4 Mei 2023 yang dilaksanakan melalui panggilan umum pada papan pengumuman Pemerintah Kabupaten Banjar, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 5 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan ketidakhadiran tersebut ternyata bukan disebabkan atas suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 01/BA/Pdt.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 25 Juli 2011, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 15 Oktober 2009, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1775 K/Pdt/2010 tanggal 1 November 2010, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy P-1, P-2 dan P-3 yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Yanuar Efendi, S.E;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Penggugat dan mengetahui Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui objek yang diperkarakan;
 - Bahwa yang saksi ketahui yaitu sehubungan dengan perkara ini dimana Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat terhadap objek perkara;

Halaman 6 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

- Bahwa Oleh karena terhadap objek perkara sebelumnya sudah melalui proses persidangan sehingga sudah ada putusan Pengadilan hingga putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah pula dilakukan eksekusi pada tahun 2011 yang setelah itu untuk penguasaan objek perkara hingga saat ini berada pada Penggugat;
- Bahwa dalam proses balik nama dari pihak BPN memerlukan suatu putusan yang menuangkan adanya perintah untuk dilakukan proses balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa objek perkara berada di Jalan A. Yani Km.7 Komplek El Ghifary Estate No.2 Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar;
- Bahwa Luasan tanahnya 140 M2 (seratus empat puluh persegi);
- Bahwa di atas tanah perkara tersebut ada bangunan rumah dengan tipe 86 (delapan puluh enam);
- Bahwa untuk sertifikat dari objek perkara masih atas nama Tergugat;
- Bahwa setelah dilakukan pengosongan atau dilaksanakannya eksekusi Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

2. Saksi Mariyanti.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan mengetahui Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui objek yang diperkarakan;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini dimana Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat terhadap objek perkara;
- Bahwa objek perkara berada di Jalan A. Yani Km.7 Komplek El Ghifary Estate No.2 Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar;
- Bahwa untuk ukuran tanahnya 10 M x 14 M sehingga luasan tanahnya 140 M2 (seratus empat puluh persegi);

Halaman 7 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

- Bahwa yang saksi ketahui yaitu sehubungan dengan perkara ini dimana Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat terhadap objek perkara;
- Bahwa Oleh karena terhadap objek perkara sebelumnya sudah melalui proses persidangan sehingga sudah ada putusan Pengadilan hingga putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah pula dilakukan eksekusi pada tahun 2011 yang setelah itu untuk penguasaan objek perkara hingga saat ini berada pada Penggugat;
- Bahwa dalam proses balik nama dari pihak BPN memerlukan suatu putusan yang menuangkan adanya perintah untuk dilakukan proses balik nama kepada Penggugat;
- Bahwa diata tanah perkara tersebut ada bangunan rumah dengan tipe 86 (delapan puluh enam);
- Bahwa untuk sertifikat dari objek perkara masih atas nama Tergugat;
- Bahwa setelah dilakukan pengosongan atau dilaksanakannya eksekusi Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 9 Juni 2021, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat juga dihadiri oleh Bapak Zulkifli yaitu Kasi Pemerintahan pada Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

Halaman 8 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa adapun gugatan dimaksud ditujukan kepada subjek hukum tertentu, in casu Tergugat yang kepadanya diberikan hak dan kewajiban yang seimbang dengan Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa akan tetapi kenyataannya Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak dikirimkan wakilnya yang sah berdasarkan relaas panggilan;

Menimbang, bahwa karena ketidakhadiran Tergugat, maka Hakim berpendapat Tergugat telah melepaskan hak dan kewajibannya yang berhubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan oleh karenanya perkara ini akan diperiksa dan diadili tanpa kehadiran pihak Tergugat (Verstek) serta Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak hadir;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak melawan hukum ;

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah :

1. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara Reg. Nomor : 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp, dan sudah diberikan putusannya oleh Pengadilan Negeri Martapura;

Halaman 9 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



2. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Martapura tersebut Tergugat telah mengajukan upaya hukum banding dan hingga Kasasi ke Mahkamah Agung dan sekarang telah ada putusannya yang berkekuatan hukum tetap dengan tetap memberikan kemenangan kepada Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Martapura hingga putusan Mahkamah Agung tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, kemudian Penggugat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura dalam pelaksanaan isi putusan yaitu terhadap sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) milik Tergugat yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;
4. Bahwa berdasarkan permohonan esekusi Penggugat, Ketua Pengadilan Negeri Martapura telah mengeluarkan Surat Penetapan No.01/Pen.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 4 Agustus 2009 Jo Berita Acara Eksekusi Pengosongan No.01/BA/Pdt.Eks/2009/06/ Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal - Juli 2011;
5. Bahwa pelaksanaan eksekusi telah dilakukan oleh Petugas Pengadilan Negeri Martapura berdasarkan surat tugasnya, dan juga Petugas Pengadilan Negeri Martapura telah menyerahkan objek eksekusi berupa sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) kepada Penggugat yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad)

Halaman 10 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani (Tergugat) kepada Penggugat Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghifary Estate;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;

6. Bahwa Penggugat setelah menerima objek eksekusi itu hingga sampai sekarang sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) yang terletak di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani(Tergugat) tetap dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah dipersidangan yaitu Saksi Yanuar Efendi, S.E dan saksi Mariyanti dan dihadiri juga oleh Bapak Zulkifli, Kasi Pemerintahan pada Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara / Pasal 283 R.Bg, maka Penggugat haruslah membuktikan akan kebenaran gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah sah menurut hukum Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak

Halaman 11 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani (Tergugat) ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 fotocopy berupa Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 01/BA/Pdt.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 25 Juli 2011, bukti mana telah sesuai dengan aslinya, P-2 Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 15 Oktober 2009, P-3 Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1775 K/Pdt/2010 tanggal 1 November 2010 yang memberikan kejelasan mengenai objek sengketa tersebut Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara Reg. Nomor : 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp (vide bukti P-2) dan perkara tersebut sudah sampai kasasi dan dimenangkan oleh Penggugat (vide bukti P-3) dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 15 Oktober 2009 didalam pertimbangannya juga telah mempertimbangkan bukti surat pembayaran tanah tersebut dan atas putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sudah dilakukan eksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 01/BA/Pdt.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 25 Juli 2011 (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-3 telah disesuaikan dengan Aslinya dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yakni Saksi Yanuar Efendi, S.E dan saksi Mariyanti dan dihadiri juga oleh Bapak Zulkifli, Kasi Pemerintahan pada Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat dan keterangan Saksi dari Penggugat tersebut sah menurut hukum;

Halaman 12 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan “apakah benar perbuatan Tergugat bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?”;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur pada pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “;

Menimbang, bahwa awalnya dalam perkara ini muncul dari syarat jual beli yang sudah sah dimana para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam jual beli tanah jika tidak melibatkan PPAT, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih atas nama penjual, sedangkan sertifikat hak milik merupakan surat bukti akan penguasaan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak penguasaan atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Pembeli (Penggugat) dan Penjual (Tergugat) ke PPAT (vide Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 15 Oktober 2009 Penggugat telah membayar tanah tersebut yang dalam putusan tersebut sudah dipertimbangkan kuitansi – kuitansi pembayaran tanah tersebut yang terletak Jalan A. Yani Km.7 Komplek El Ghifary Estate No.2 Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, Penggugat

Halaman 13 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah melaksanakan kewajibannya membayar tanah tersebut. Dengan demikian jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini belum selesai, karena hak atas tanah dan bangunan tersebut secara yuridis belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan objek sengketa pada perkara ini maka sengketa yang timbul adalah masalah perikatan jual beli dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2 (Putusan Pengadilan Negeri Martapura 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp) dan telah melakukan pembayaran secara tunai, akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah dan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana sertifikat hak milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 atas nama Norliyani (Tergugat) dengan Penggugat?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg yang menyatakan "*Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu*" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblih untuk membuktikan kebenarannya;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

Halaman 14 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum *"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 dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 01/BA/Pdt.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 25 Juli 2011, Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 15 Oktober 2009 dan Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1775 K/Pdt/2010 tanggal 1 November 2010 dan hal tersebut dikuatkan

Halaman 15 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



dengan keterangan saksi Yanuar Efendi, S.E dan saksi Mariyanti yang menyatakan pada intinya menyatakan objek perkara berada di Jalan A. Yani Km.7 Komplek El Ghifary Estate No.2 Kelurahan Kertak Hanyar Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, untuk ukuran tanahnya 10 M x 14 M sehingga luasan tanahnya 140 M² (seratus empat puluh persegi), Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat terhadap objek perkara dan terhadap objek perkara sebelumnya sudah melalui proses persidangan sehingga sudah ada putusan Pengadilan hingga putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah pula dilakukan eksekusi pada tahun 2011 yang setelah itu untuk penguasaan objek perkara hingga saat ini berada pada Penggugat juga saksi mengetahui batas – batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, walaupun jual beli tersebut dibayar secara tunai dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Hakim berpendapat Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara outentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum pokok dari gugatan Penggugat yaitu : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta

Halaman 16 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum tersebut ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya dan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh wakilnya untuk menghadiri persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dengan kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual terhadap sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi) tersebut dan sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi), dengan batas – batas : Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas, Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate, oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi) tersebut dan sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi), dengan batas – batas : Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong , Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas, Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate, serta

Halaman 17 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



Penggugat juga telah melakukan pembayaran secara lunas (vide bukti P-2 dan P-3) sehingga adalah hak Penggugat dan berwenang atau memiliki hak sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut untuk mengajukan permohonan peralihan atau pemindahan hak kepemilikan atas tanah seluas 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi), dengan batas – batas : Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong , Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas, Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate menjadi atas nama Hj. Jamilah (Penggugat) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, dan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 01/BA/Pdt.Eks/2011/06/Pdt.G/2008/PN.Mtp tanggal 25 Juli 2011 (vide bukti surat P-1) objek tersebut sudah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Martapura oleh karena itu petitum ke-3, ke-5 dan ke-6 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-1, petitum ke-3 sampai dengan petitum ke-6 dikabulkan maka untuk petitum ke-2 juga dikabulkan dan gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil mempertahankan sebagian dalil gugatannya dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan Verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg), Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di Persidangan tetapi tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;

Halaman 18 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah eksekusi Pengadilan Negeri Martapura dan menyerahkan objek eksekusi kepada Penggugat berupa sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) di Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas:
 - Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;
4. Menyatakan sah Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2 Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat). Dengan batas-batas :
 - Sebelah Uatar berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah H.Ruslan. S/ Ilyas;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan Komplek El Ghfary Estate;
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah H. Hasan Basri;
5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengurus jual beli di PPAT serta mengurus membalikkan Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat), dari nama Norliyani (Tergugat) ke atas nama Pengggugat (Hj. Jamilah);
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk menghadap PPAT maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjar guna mengurus akta jual beli serta balik nama atas tanah kavling dan bangunan rumahnya (type bangunan 86) Jalan A. Yani Km.7 (sebesarang Pasar Ahad) Komplek El Ghifary Estate No. 2, Kelurahan Kertak Hanyar, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan

Halaman 19 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 1780 tanggal 29 Juni 2007 seluas 140 M2, atas nama Norliyani (Tergugat);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.542.000,- (satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Senin, tanggal 26 Juni 2023, oleh Iwan Gunadi, SH. selaku Hakim Ketua, Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H. dan Risdianto, SH. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Nor Efansyah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dengan dihadiri oleh Penggugat yang oleh Hakim Ketua telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H.

Iwan Gunadi, S.H.

Risdianto, S.H.

Panitera Pengganti,

Nor Efansyah, S.H.

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan ----- Rp. 30.000,00

Halaman 20 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Biaya Proses -----	Rp. 100.000,00
➤ Biaya Relas -----	Rp. 289.000,00
➤ Redaksi -----	Rp. 10.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp. 10.000,00
➤ Pemeriksaan Setempat -----	Rp. 778.000,00
Jumlah	Rp. 1.542.000,00
(satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah)	

Halaman 21 dari 21, Putusan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mtp