



**P U T U S A N**

**Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tanjung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MARIANI**, bertempat tinggal Jalan Permata Baru Blok C Nomor 8, RT 002, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chandra Saputra Jaya, S.H., M.H., dan Sedam, S.H., M.H. Advokat, berkantor di Kantor Hukum Chandra & Rekan beralamat di Jalan Kupang Nomor 21, RT 03, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, beralamat *email* bobychan966@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**I a w a n :**

**YUSMAINI**, tempat tinggal tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN TABALONG**, berkedudukan di Jalan stadion Nomor 12B, Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sutarni, S.IP., dan kawan-kawan, Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong yang beralamat di Jalan Ir. P.H.M.Noor Nomor 12 B, Kelurahan Pembataan, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, beralamat *email* pmpp.bpntabalong@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus nomor 793/SKU-63.09/X/2022 tanggal 4 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

*Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 15 September 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### DALAM POSITA

1. Bahwa sebelumnya antara Tergugat merupakan Mantan Istri dari Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra);
2. Bahwa Tergugat dan Mantan Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra) sudah tidak ada hubungan ikatan lagi karena sudah bercerai dan telah menyelesaikan juga pembagian harta bersama (gono gini);
3. Bahwa Pada Tanggal 17 Januari 2011 Penggugat dan Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra) telah menikah berdasarkan kutipan akta nikah Nomor 18/18/1/2011 di KUA murung Puduk;
4. Bahwa Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra) pada tanggal 8 Agustus 2021 meninggal dunia dimana berdasarkan kutipan akta kematian Nomor 6309-KM-13092021-0018 dikarenakan sakit;
5. Bahwa sepeninggalan Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra) salah satu adalah tanah dengan SHM nomor 1358 dimana tanah tersebut merupakan hak dari Suami Penggugat (Sailendra Eka Putra) atas salah satu dari pembagian harta bersama dari perkawinan sebelumnya;
6. Bahwa terhadap tanah tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 atas nama Tergugat (Yusmaini) dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat
7. Bahwa sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 tersebut dengan luas 525 M<sup>2</sup> yang terletak di Mabuun kecamatan Murung pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan SHM M 1354;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM M1357;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat adalah merupakan ahli waris dari tanah tersebut yang mana berdasarkan surat keterangan ahli waris nomor B-216/cmp/592/08/2021 Tanggal 20 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Kecamatan Murung Pudak kabupaten Tabalong
9. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 yang saat ini atas nama Tergugat (Yusmaini), menjadi nama Penggugat (Mariani). Namun Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat (Yusmaini), atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tersebut.
10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 yang diperoleh dari waris Almarhum Suami Penggugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Tanjung untuk mensahkan semua alas bukti Pengugat agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat (Yusmaini) menjadi nama Penggugat (Mariani);
11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung dan selanjutnya memberikan perintah

*Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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

agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat (Yusmaini) menjadi nama Penggugat (Mariani);

12. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Sertifikat Hak Milik No 1358 Tahun 2000 masih atas nama Tergugat (Yusmaini) ;

Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua/Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

## DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 525 m<sup>2</sup>, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 tersebut yang terletak di Mabuun Kecamatan Murung pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Batas-batas:
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan SHM M 1354;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM M1357;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
4. Menyatakan tanah seluas 525 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 atas nama YUSMAINI yang terletak di Mabuun Kecamatan Murung pudak Kabupaten Tabalong Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### 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

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan SHM M 1354;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM M1357;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDEIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat, Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 September 2022, dan tanggal 18 Oktober 2022 telah dipanggil dengan sah, dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaan/ tempat tinggalnya, maka sesuai dengan Pasal 718 *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (R.bg) dan guna melaksanakan prinsip kehati-hatian, terhadap Tergugat telah dilaksanakan 2 (dua) kali panggilan secara sah dan patut yang masing-masing panggilan dilakukan melalui panggilan umum Pemerintah Kabupaten

*Halaman 5 dari 23 Putusan Perdana Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tabalong dan juga ditempelkan di papan pengumuman Pengadilan Negeri Tanjung, serta berpedoman pada Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, kedua panggilan umum terhadap Tergugat juga telah dilaksanakan dengan cara disiarkan melalui Radio Nirwana Tanjung 102,1, namun demikian Tergugat tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan 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 Grace Dina Mariana Sitinjak, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 November 2022 upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 seluas 525 M<sup>2</sup> terbit tanggal 17 Juli 2000 yang terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

*Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Surat Ukur Nomor: 239/Mabuun/2000 yang terbit tanggal 8 Juli 2000 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong benar memuat data fisik bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 seluas 525 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat maka peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, harus sesuai prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:
  - 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  - 5) Sertipikat asli;
  - 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
  - 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  - 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - 9) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada poin 4 (empat) di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai

*Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Pasal 55

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;
6. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“Pasal 125

- 1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

*Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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

- a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
  - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
  - c. identitas pemohon.”;
7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada petitum point 7 (tujuh) dan hal-hal yang tersebut di atas, Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Putusan Hakim menyatakan hal tersebut seperti yang termuat dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Timika Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Tim, berbunyi:
- “Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 39 / Surat Ukur tanggal 12 juni 1999, Nomor 522/1999, Luas 234 (dua ratus tiga puluh empat) meter persegi, yang semula atas nama Bambang Mujito / Tergugat menjadi atas nama Udin Sila / Penggugat.”;
8. Bahwa agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari, untuk Penggugat dapat menegaskan patok-patok objek sengketa a quo serta dapat menghadirkan para saksi yang berbatasan pada saat agenda Pemeriksaan Setempat (PS);
9. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 1320 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) syarat sah-nya perjanjian diantaranya yaitu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
10. Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat;
11. Bahwa sebagaimana pada point (10) diatas, Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu Tunai, Riil dan Terang;

*Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan Pengadilan Negeri Tanjung yang mengenai Objek sengketa dan/atau Peralihan Hak Atas Tanah sepanjang Penggugat dapat membuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat serta membuktikan keaslian atas dokumennya;

13. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menerima dalil jawaban Turut Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang disampaikan Turut Tergugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Jawaban ini kami ajukan sebagai pertimbangan untuk keputusan seluruhnya, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Mariani, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sailendra Eka Putra, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- Fotokopi Kartu Identitas Anak atas nama Anggriani Puspita Sari, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Kartu Identitas Anak atas nama Annisa Dwi Septiani Rahayu, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Sailendra Eka Putra, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

*Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Mariani, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Nikah nomor 18/18/1/2011 tanggal 17 Januari 2011 antara Sailendra Eka Putra dan Mariani, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor: 0393/RSUHBK/TU-UM/472.1/08/2021 tanggal 8 Agustus 2021 atas nama Sailendra Eka Putra, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor: B-078/SKMD-KP/08/2021 tanggal 18 Agustus 2021 atas nama Sailendra Eka Putra, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor: 6309-KM-13092021-0018 tanggal 13 September 2021 atas nama Sailendra Eka Putra, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Kesepakatan Pembagian Harta Setelah Perceraian tanggal 3 Februari 2010 antara Sailendra Eka Putra dan Yusmaini, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor B-35/SPAW-KP/08/2021 tanggal 30 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik nomor 1358 atas nama Yusmaini, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 dengan nomor objek pajak 63.09.070.003.007.1046.0 atas nama Yusmaini, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

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

1. Saksi Askiah dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengeri diperiksa di persidangan sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Mariani selaku Penggugat terhadap Yusmaini

*Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- selalu Tergugat karena Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat hak milik tanah milik Penggugat yang masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi sejak tahun 2002 menjabat sebagai Ketua RT 004, RW 002, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, dan tanah objek sengketa berada di wilayah RT 004;
  - Bahwa objek sengketa tersebut berbatasan sebelah utara dengan tanah milik Yusmaini, sebelah timur dengan jalan, sebelah selatan dengan jalan, dan sebelah barat dengan tanah milik Haris Fadillah;
  - Bahwa di atas tanah objek sengketa saat ini terdapat 3 (tiga) buah rumah kontrakan;
  - Bahwa tanah, dan bangunan tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari warisan almarhum suami dari Penggugat yang bernama Sailendra Eka Putra yang mana Sailendra Eka Putra telah meninggal dunia karena terkena Covid-19;
  - Bahwa tanah tersebut didapatkan oleh Sailendra Eka Putra dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Ir. Rusdi;
  - Bahwa Penggugat adalah istri kedua dari Sailendra Eka Putra, dan Tergugat adalah istri pertama dari Sailendra Eka Putra;
  - Bahwa Sailendra Eka Putra dan Tergugat telah bercerai sebelum Sailendra Eka Putra menikah dengan Penggugat;
  - Bahwa dari perkawinannya dengan Tergugat, Sailendra Eka Putra tidak dikaruniai anak, tetapi dari perkawinannya dengan Penggugat, Sailendra Eka Putra dikaruniai 2 (dua) orang anak;
  - Bahwa Sailendra Eka Putra memiliki 6 (enam) rumah yang berderet di RT 004, RW 002, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong yang memiliki nomor rumah D7, D8, D9, D10, D11, dan D12, yang mana 3 (tiga) rumah diantaranya yang memiliki nomor rumah D7, D8, dan D9 berdiri di atas tanah objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa ketiga rumah tersebut saat ini dikontrak oleh Saksi Suparjan, dan sebanyak 2 (dua) rumah dikontrak untuk digunakan sebagai mess pegawai perusahaan yang mengontrak dari Penggugat;

*Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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 selama objek sengketa dikuasai oleh Penggugat, tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan, dan/ atau merasa keberatan;
  - Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada saat Tergugat dan orangtuanya datang dari Balikpapan dan meminta Saksi menjadi saksi untuk menyelesaikan masalah saat hendak bercerai dengan Sailendra Eka Putra;
2. Saksi Suparjan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengeri diperiksa di persidangan sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Mariani selaku Penggugat terhadap Yusmaini selalu Tergugat karena Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat hak milik tanah milik Penggugat yang masih atas nama Tergugat;
  - Bahwa tanah objek sengketa beralamat di Perumahan Swadarma, RT 004, RW 002, Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
  - Bahwa di atas tanah objek sengketa berdiri 3 (tiga) bangunan rumah dengan nomor rumah D7, D8, dan D9 yang seluruhnya di kontrakan;
  - Bahwa Saksi sejak tahun 2009 tinggal, dan menyewa rumah dengan nomor rumah D7 yang berada di atas tanah objek sengketa;
  - Bahwa rumah dengan nomor rumah D7, D8, dan D9 dahulu adalah milik Alm. Sailendra Eka Putra, tetapi saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat yang merupakan istri dari Alm. Sailendra Eka Putra;
  - Bahwa pada tahun 2009, saat Saksi mulai menyewa rumah nomor D7 tersebut, Saksi menyewa, serta membayar sewa kepada Alm. Sailendra Eka Putra, tetapi setelah Alm. Sailendra Eka Putra meninggal, Saksi membayar sewa rumah kepada Penggugat melalui anak dari Penggugat;
  - Bahwa selama Saksi membayar sewa rumah kepada Penggugat melalui anak dari Penggugat, tidak ada pihak lain yang merasa keberatan, dan/ atau mempermasalahkan;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan penghuni rumah nomor D8, dan D9 karena penghuninya berganti-ganti;

*Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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 Saksi tidak kenal dengan Tergugat, dan Tergugat tidak pernah dating ke rumah yang Saksi sewa;
- Bahwa rumah nomor D10, D11, dan D12 yang berada sederetan dengan rumah Saksi saat ini berada dalam keadaan terbengkalai, dan Saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya 1 (satu) halaman dari Buku Kepemilikan Tanah atau Buku Desa Mabu'un, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah nomor 1358 atas nama Yusmaini, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur nomor: 239/Mabu'un/2000 tanggal 8 Juli 2000, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 7 Desember 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya secara e-litigasi pada tanggal 25 Februari 2022;

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 pada pokoknya adalah mengenai Pengggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000, dan diberikan izin untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani, serta memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan

*Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena Penggugat tidak dapat melakukan balik nama karena ketidakhadiran dari Tergugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 benar terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong, dan Surat Ukur Nomor: 239/Mabuun/2000 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong benar memuat data fisik bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 tahun 2000 seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi yang terletak di Kelurahan Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;
2. Bahwa Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Putusan Hakim menyatakan hal tersebut seperti yang termuat dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Timika Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Tim yang memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik;
3. Bahwa Meminta Penggugat dapat menegaskan patok-patok objek sengketa *a quo* serta dapat menghadirkan para saksi yang berbatasan pada saat agenda Pemeriksaan Setempat (PS) agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari;
4. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan Pengadilan Negeri Tanjung yang mengenai Objek sengketa dan/ atau Peralihan Hak Atas Tanah sepanjang Penggugat dapat membuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat serta membuktikan keaslian atas dokumennya;
5. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkenaan dengan kewenangan, fungsi dan tugas Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan terhadap Tergugat pemeriksaan dianggap berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat, Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat;

*Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah kepemilikan tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1358;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg/Pasal 163 HIR yang menentukan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg yang menentukan bahwa: "*la wajib memberi keputusan tentang semua bagian gugatannya*", maka digariskan ketentuan bahwa Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karenanya berdasarkan kewajiban tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum yang ada didalam Gugatan meskipun tanpa mengikuti urutannya, sedangkan untuk Petitum angka 1 (satu) akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-14 yang diajukan oleh Penggugat ke persidangan tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, dan seluruhnya telah bermaterai cukup sesuai ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak ditemukan fakta yang membantah kebenaran bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-9

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 1358, karena Penggugat dalam gugatannya juga tidak menjelaskan siapa pihak yang dimaksud sebagai penjual, dan siapa yang dimaksud sebagai pembeli dalam gugatannya tersebut, yang mana dalam persidangan Penggugat juga tidak membuktikan mengenai adanya jual beli, di sisi lain penggugat dalam posita gugatannya juga mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah objek sengketa karena warisan dari almarhum suaminya yang bernama Sailendra Eka Putra, bukan dari jual beli dengan Tergugat, maka petitum gugatan penggugat angka 3 (tiga) tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-13, P-14, dan TT-2 diketahui nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 adalah Yusmaini yang didapat dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Rusdi HA;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti P-11 dan keterangan Saksi Askiah diketahui bahwa Yusmaini adalah mantan istri dari Sailendra Eka Putra yang telah bercerai, dan pada tanggal 3 Februari 2010 telah membuat surat perjanjian kesepakatan pembagian harta setelah perceraian yang mana tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Swadharma, RT 04 Nomor D7, D8, dan D9 Mabun, dan tanah di kompleks Swadharma RT 04 dengan ukuran 17,5 (tujuh belas koma lima) meter kali 40 (empat) puluh meter menjadi milik Sailendra Eka Putra, yang mana dalam perjanjian tersebut terdapat klausul jika setelah pembagian harta, maka Para Pihak tidak dapat menggugat atau mengklaim kembali harta yang telah dibagi tersebut untuk masa yang akan datang;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1875 KUHPdata menyebutkan suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang

*Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### 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

mendapat hak dari mereka sehingga surat perjanjian sebagaimana bukti P-11 tersebut haruslah dianggap seperti sebuah akta otentik;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata mengatur semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Para Saksi di persidangan, dan hasil dari pemeriksaan setempat diketahui jika di atas tanah objek sengketa berdiri bangunan rumah dengan nomor rumah D7, D8, dan D9 sehingga setelah dihubungkan dengan bukti P-11 dapat ditarik kesimpulan jika tanah objek sengketa perkara ini merupakan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Swadharma, RT 04 Nomor D7, D8, dan D9 Mabuun yang dimasuk dalam Bukti P-11 sehingga tanah objek sengketa merupakan bagian dari pembagian harta yang menjadi milik Sailendra Eka Putra, bukan milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-5, P-7 dihubungkan dengan keterangan Para Saksi di persidangan diketahui Sailendra Eka Putra, dan Penggugat adalah suami istri yang menikah pada tanggal 7 Januari 2011, dan berdasarkan bukti P-3, P-4, P-5, dan P-6 diketahui jika pasangan Sailendra Eka Putra, dan Penggugat dikaruniai 2 (dua) orang anak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-8, P-9, dan P-10 dihubungkan dengan keterangan Para Saksi di persidangan diketahui jika Sailendra Eka Putra telah meninggal dunia pada tanggal 8 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria diketahui jika Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, serta Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan dalam Pasal 21 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria mengatur jika hanya warga negara Indonesia yang dapat

*Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak milik, dan bagi warga negara Indonesia yang juga memiliki kewarganegaraan asing maka terhadapnya tidaklah dapat mempunyai hak milik;

Menimbang, bahwa oleh karena Sailendra Eka Putra telah meninggal dunia, dan memiliki ahli waris, maka sudah sepantasnya jika tanah objek sengketa menjadi milik ahli waris dari Sailendra Eka Putra;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak terdapat fakta yang dapat membuktikan, atau setidaknya menyebabkan dapat diduga jika terjadi sengketa antara ahli waris dari Sailendra Eka Putra dan berdasarkan Bukti P-12 diketahui jika Sailendra Eka Putra hanya meninggalkan 3 (tiga) orang ahli waris yaitu Penggugat, dan 2 (dua) orang anak yang masing-masing berusia 15 (lima belas) tahun, dan 11 (sebelas) tahun;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan "Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.", selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan "Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan.";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan juga tidak ditemukan fakta hukum yang membuktikan, dan/ atau setidaknya menyebabkan dapat diduga jika kekuasaan Pemohon terhadap anaknya telah dicabut, oleh karena itu Majelis Hakim menilai jika Penggugat sebagai Ibu dapat bertindak mewakili anak-anaknya untuk sebagai ahli waris dari Sailendra Eka Putra guna mengurus harta peninggalan dari Sailendra Eka Putra, termasuk tanah seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang menjadi objek sengketa perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Majelis Hakim menilai Penggugat yang berdasarkan Bukti P-1 diketahui adalah warga negara Indonesia sehingga dapat memiliki hak atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Majelis Hakim menilai adalah beralasan menurut hukum untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang

*Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah atas tanah seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 dengan batas-batas:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan SHM M1354;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM M1357;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;

sehingga petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah harus memenuhi syarat:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertipikat asli;
6. Akta Jual Beli dari PPAT;
7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
9. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

Yang mana karena ketidakhadiran dari Tergugat telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat melakukan balik nama pada sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000, maka dapat dikatakan jika Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

*Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 21 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria juga mengatur jika hak milik dan peralihannya haruslah didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka kepada Penggugat harus dinyatakan berhak, dan diberikan izin untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) dikabulkan, oleh karena Turut Tergugat berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional diketahui Tergugat III adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun telah diketahui secara umum bahwa tanpa disebutkan secara khusus dalam amar putusan pun Para Pihak memang harus tunduk pada putusan pengadilan, tetapi karena hal tersebut dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya angka 8 (delapan), maka karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, dan telah diberi izin untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas tanah tersebut, maka petitum gugatan Penggugat angka 8 (delapan) patut dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan dalam posita gugatannya angka 9 (Sembilan) Penggugat hanya menyatakan bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, tanpa meminta pembebanan biaya perkara, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1875, Pasal 1338, dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-undang Republik

*Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*

#### 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

Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tanah seluas 525 (lima ratus dua puluh lima) meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 atas nama Yusmaini yang terletak di Mabuun, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan SHM M1354;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM M1357;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;Adalah sah milik Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani;
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak milik (balik nama) atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1358 Tahun 2000 yang semula atas nama Yusmaini menjadi Mariani;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung, pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 oleh kami, Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rimang K. Rizal, S.H., dan Agrina Ika Cahyani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022

*Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Samuel Sirait, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari, dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rimang K. Rizal, S.H.

Diaudin, S.H.

Agrina Ika Cahyani, S.H.

Panitera Pengganti,

Samuel Sirait, S.H.

### Perincian biaya:

|                                   |    |                |
|-----------------------------------|----|----------------|
| 1. Biaya pendaftaran/ PNB         | Rp | 30.000,00      |
| 2. Biaya pemberkasan/ ATK         | Rp | 50.000,00      |
| 3. Biaya panggilan                | Rp | 520.000,00     |
| 4. Biaya PNB panggilan            | Rp | 40.000,00      |
| 5. Biaya pemeriksaan Setempat     | Rp | 980.000,00     |
| 6. Biaya PNB pemeriksaan setempat | Rp | 10.000,00      |
| 7. Biaya sumpah                   | Rp | 100.000,00     |
| 8. Biaya materai                  | Rp | 10.000,00      |
| 9. Biaya redaksi                  | Rp | 10.000,00 +    |
| Jumlah                            |    | Rp1.750.000,00 |

(satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Tjg

#### 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)