



**PUTUSAN**

Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NIDA KHAFIYYA Binti Almarhum H. NURDIN HB**, lahir di Banjarmasin pada tanggal 15 April 1982 (umur 40 tahun), agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Nangka, nomor 131, RT.013, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **RITAWATI, S.Ag.**
2. **TRI AGUSVINA, S.H., M.H.**
3. **HAMDALIAH, S.H., M.Kn.**

Seluruhnya Advokat dan Advokat Magang pada **RITAWATI, S.Ag. & Rekan**, dengan alamat domisili elektronik **RITAWATI, S.Ag.**, yaitu [advokat.ritawati1@gmail.com](mailto:advokat.ritawati1@gmail.com), berkedudukan di dan berkantor di Jalan Ratu Zulaeha, Komplek K.H. Dewantara 9, RT.20, nomor 46, Kelurahan Karang Mekar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 Agustus 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 20 September 2022, di bawah register Nomor 98/PDT/SK/2022/PN Mtp;

**L a w a n**

**Hj. FARIDAH Binti H. BASRI (Saudara Kandung Almarhum MUHAMMAD RAHMI Bin BASRI)**, umur 74 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Sutoyo S, Komplek Hidayatullah, nomor 10, RT.030, RW.002, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;



Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 5 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 6 September 2022, di bawah register perkara Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Almarhum **Hj. HAMSAH** dan **H. BASRI** adalah pasangan suami isteri yang mempunyai 4 (empat) orang anak, yaitu :
  - 1.1. **Hj. FARIDAH Binti H. BASRI** (Tergugat);
  - 1.2. **Almarhum H. NURDIN Bin H. BASRI** (Ayah Kandung Penggugat);
  - 1.3. **Almarhumah Hj. KHAIRIYAH Binti H. BASRI**;
  - 1.4. **Almarhum MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI**.
2. Bahwa pada tahun 1984, tepatnya pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 1984, Anak Bungsu **H. BASRI** dan **Hj. HAMSAH** yang bernama **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** meninggal dunia karena sakit dan pada saat meninggal dunia status **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** belum menikah;
3. Bahwa selama hidupnya **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** ini telah memiliki harta warisan atau harta peninggalan berupa sebidang tanah sawah, yang terletak di Handil Satu, RT.IV, Kelurahan Mekar Raya/Sungai Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi), sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, dengan batas batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan Handil Satu;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik **MASLANI**;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik **H. RAMLI NAWAWI**;



- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik **ANANG**;
- 4. Bahwa karena **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** ini telah meninggal dunia dalam masih bujangan atau belum kawin, maka ahli waris dari **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** adalah ibu kandungnya **Hj. HAMSAH**, dan para Saudara Kandung, yaitu **Hj. FARIDAH Binti H. BASRI** (Tergugat); **H. NURDIN Bin H. BASRI** (Ayah Kandung Penggugat) dan almarhumah **Hj. KHAIRIYAH**;
- 5. Bahwa kemudian ahli waris **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** sepakat tanah sawah tersebut dijual dan hasil penjualannya dibagi bersama ke seluruh ahli warisnya **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** sesuai perhitungan ketentuan hukum Faraid Islam;
- 6. Bahwa kemudian atas kesepakatan bersama pula seluruh ahli waris **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI**, hasil sawah atau tanaman padi nantinya dapat dipergunakan untuk acara haulan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI**, kemudian dari pada tanah sawah tersebut dijual ke orang lain, maka untuk itu para ahli waris sepakat yang membeli tanah sawah tersebut adalah salah satu ahli waris **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI**, yaitu **Hj. FARIDAH Binti H. BASRI** (Tergugat), dengan cara mengeluarkan atau menyerahkan uang bagian masing-masing ahli waris sesuai hukum faraid islam;

**Sebagai catatan :**

Pada saat penyerahan uang bagian masing-masing ahli waris tersebut, karena adanya saling percaya antara keluarga dan masih keluarga dekat, maka tidak menggunakan kwitansi sebagai tanda terima uang tersebut;

- 7. Bahwa kemudian setelah tanah sawah tersebut menjadi sepenuhnya hak **Hj. FARIDAH** (Tergugat), tanah sawah tersebut dikelola dan dipergunakan oleh Tergugat untuk bertanam padi sampai saat ini dibantu oleh penggarap yang berdomisili di sekitar tanah tersebut dengan sistem sewa tanah, sedangkan hasil panennya menjadi hak milik pribadi dan terkadang dari hasil panen tersebut Tergugat menggunakan untuk acara haulan almarhum **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI**.



8. Bahwa almarhum **H. NURDIN Bin H. BASRI** menikah dengan **Hj. MAHRAWATI Binti H. AKHMAD** dan memiliki 3 (tiga) orang anak, yaitu : **NIDA KHAFIYYA Bin H. NURDIN** (Penggugat), almarhumah **HUSNA NADIYYA Binti H. NURDIN** dan **MUHAMMAD ARRIYADI Bin H. NURDIN**;
9. Bahwa kemudian Orang Tua Penggugat secara lisan menyuruh Penggugat dan/atau memberikan tanah sawah tersebut kepada Penggugat dan memberikan hak sepenuhnya untuk membalik nama atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat. Kemudian atas dasar hal tersebut, maka pada tahun 2019, Penggugat mengurus proses untuk balik nama atas tanah tersebut dan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Banjar meminta bukti kwitansi pembelian atas tanah tersebut, berhubung Orang Tua Kandung Penggugat tidak memilikinya, maka kemudian Penggugat menghubungi Julak (Uwa) **Hj. FARIDAH Binti H. BASRI**/Tergugat (Saudara Kandung Ayah Penggugat yang masih hidup) dan ahli waris lainnya untuk meminta kwitansi pembayaran pembelian atas tanah tersebut dan kemudian Tergugat memberikan kwitansi pembayaran tersebut kepada Penggugat serta diketahui oleh ahli waris lainnya, sebagaimana bukti kwitansi pembayaran, tanggal 20 Januari 2019 dan Tergugat bersedia membantu untuk proses balik nama atas tanah tersebut menjadi nama Penggugat.
10. Bahwa kemudian karena Penggugat mengikuti suami bertugas di Provinsi lain, maka Penggugat tidak dapat atau tertunda mengurus proses balik nama atas tanah tersebut, sehingga baru tahun 2022 ini Penggugat berniat mengurusnya kembali balik nama Sertipikat atas tanah tersebut, namun Tergugat yang bersedia untuk membantu proses balik nama tanah tersebut tidak dapat memenuhinya, oleh karenanya Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi, yang menghambat Penggugat, yaitu tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, kepada Penggugat sebagai pemegang haknya sekarang ini;
11. Bahwa dasar hal tersebut di atas, maka proses balik nama tidak dapat dilakukan baik melalui PPAT maupun BPN langsung, kecuali harus melalui



adanya Putusan Pengadilan yang berwenang untuk menyatakan sah jual beli dan memberikan izin kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama pembeli maupun selaku penjual untuk menghadap PPAT, serta memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Martapura/Kabupaten Banjar untuk memproses balik nama atas Sertipikat tanah tersebut dari nama **MUHAMMAD RAHMI** menjadi nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**);

12. Bahwa meskipun transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah sawah tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun jual beli tersebut menurut hukum adat telah memenuhi unsure terang, tunai dan konkrit, sehingga jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut sekarang ini;
13. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah menurut hukum dan untuk kepentingan melindungi hak-hak Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, maka dalam rangka peralihan hak berupa Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI** dan atas perbuatan Tergugat yang wanprestasi tersebut, maka beralasan hukum menurut Penggugat apabila Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura untuk memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**) sebagai pemegang haknya sekarang ini pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Martapura/Kabupaten Banjar, baik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum tanah tersebut maupun langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dan patut pula menurut hukum apabila Penggugat menuntut ahli waris lainnya untuk mentaati isi Putusan ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Martapura yang memeriksa dan memutus perkara sekarang ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah sawah yang terletak di Handil Satu, RT.IV, Kelurahan Mekar Raya/Sungai Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi), sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, dengan batas batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan Handil Satu;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik **MASLANI**;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik **H. RAMLI NAWAWI**;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik **ANANG**;Sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi, tanggal 20 Januari 2019;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**);
6. Memerintahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI** menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**);

Halaman 6 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Mewajibkan para ahli waris dari **MUHAMMAD RAHMI Bin H. Basri** lainnya untuk mentaati isi Putusan ini;

8. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat;

**Atau** mohon diberikan Putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan ataupun tidak mengirimkan kuasanya yang sah dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura, yakni dengan Relas Panggilan, masing-masing tertanggal :

- Hari Kamis, tanggal 8 September 2022, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 20 September 2022;
- Hari Jum'at, tanggal 23 September 2022, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 4 Oktober 2022;
- Hari Senin, tanggal 10 Oktober 2022, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Pengadilan telah melakukan 3 (tiga) kali pemanggilan secara sah menurut hukum kepada Tergugat dan dengan mengingat tata cara serta tenggang waktu yang patut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di muka persidangan tanpa diketahui apa sebabnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian setelah melalui pertimbangan oleh Majelis Hakim, kemudian ditetapkan bahwa pemeriksaan perkara ini terus dilanjutkan, tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Tergugat tidak pernah menghadiri dan atau tidak pernah datang menghadap dipersidangan, ataupun mengirimkan dan atau menunjukkan Kuasanya yang sah untuk itu, dengan demikian dikarenakan salah satu pihak tidak ada, maka Majelis Hakim tidak dapat menerapkan proses perdamaian melalui mediasi di Pengadilan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 154 R.Bg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Halaman 7 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/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 dengan demikian Majelis Hakim tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat, lalu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat pada persidangan hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2022, hal mana Penggugat melalui Kuasanya menyatakan bahwa terhadap gugatannya tersebut, Penggugat juga tidak mengajukan perubahan/perbaikan serta menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat/tulisan, yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-7 serta 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi **RAHMANI Bin JAILANI** dan Saksi **ARBAYAH Binti TARMIJ**;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Handil Satu, RT.IV, Kelurahan Mekar Raya/Sungai Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, pada hari Senin, tanggal 24 Oktober 2022, dengan hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan hari Senin, tanggal 7 Nopember 2022 tersebut, Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan dan selanjutnya pada akhirnya menyatakan telah cukup dalam menyampaikan kepentingannya juga tidak mengajukan hal-hal apapun lagi serta mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dan turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa proses persidangan tanpa hadirnya Tergugat lazimnya secara gramatikal menurut **Prof. Mr. MAUMEREPOMO** disebut sebagai "*acara luar hadir*" atau *verstek* (**PRADNYA PARAMITA**, dalam buku *Hukum Acara*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perdata Pengadilan Negeri*, 1993 hlm.34., dan **MARIANE TERMORSHUIZEN** dalam buku *Kamus Hukum Belanda Indonesia*, Djambatan, Jakarta 1999 hlm.484) ataupun dalam sistem Common Law diberi istilah “*default procedure*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 Ayat (1) R.Bg Jo. Pasal 78 Rv., kepada Majelis Hakim diberikan kompetensi atau wewenang untuk menjatuhkan Putusan di luar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat, dengan syarat :

- Apabila Tergugat tidak datang menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (*default without reason*);
- Apabila ketidakhadiran Tergugat tersebut sudah melalui proses pemanggilan oleh Juru Sita secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah dipanggil beberapa kali secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku sebagaimana diuraikan di muka, namun Tergugat tidak pernah datang menghadap persidangan dan atau tidak menyuruh orang lain datang menghadap sebagai kuasanya, lagi pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dipersidangan dan pemeriksaan atas gugatan Penggugat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak mengindahkan dan tidak menghadiri persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut (*Verstek*), dengan demikian persidangan ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat demi azas kepastian hukum (*onrechtzekerheids*), maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1925 KUHPperdata, Majelis Hakim berketetapan bahwa Tergugat dianggap mengakui dan membenarkan keseluruhan dalil-dalil atau Posita Gugatan Penggugat secara murni dan bulat;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak hadir dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tetap diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya apakah beralasan menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 283 R.Bg menentukan bahwa “*barang siapa mengatakan/mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut”;*

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya adalah bahwasanya antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 17 Maret 1984, nomor 1518/1984, seluas 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi), tercatat atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, yang terletak di Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, hal mana ketika itu Tergugat secara lisan menjanjikan akan membantu proses balik nama atas Sertifikat tanah tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang ini oleh karena Tergugat sudah sangat tua (uzur) dan tidak bisa lagi untuk kemana-mana, maka proses balik nama atas bidang tanah tersebut belum pernah dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil pokok Gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim yang masih menjadi pokok persoalan adalah :

- Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi proses jual beli atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 17 Maret 1984, nomor 1518/1984, seluas 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi), tercatat atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, yang terletak di Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar?
- Apakah benar telah dapat dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum tersebut dari nama **(Alm) MUHAMMAD RAHMI** (Saudara Kandung Tergugat) menjadi atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1



sampai dengan P-7 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama Saksi **RAHMANI Bin JAILANI** dan Saksi **ARBAYAH Binti TARMJI**;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat P-1, berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama **NIDA KHAFIYYA**, telah membuktikan bahwa benar Penggugat adalah warga/penduduk yang beralamat di Jalan Nangka nomor 131, RT.013, Kelurahan Lanjas, Kecamatan Teweh Tengah, Kabupaten Barito Utara;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, masih tercatat atas nama **MUHAMMAD RAHMI** (vide bukti surat P-2), hal mana pemilik Sertifikat tersebut, berdasarkan bukti surat P-4, yaitu Surat Keterangan Meninggal nomor 001/SKM-DMB/VIII/2022, telah meninggal dunia pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 1984 di rumah yang disebabkan karena sakit;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan bukti surat P-5, yaitu berupa Silsilah Ahli Waris dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI**, hal mana berdasarkan bukti surat P-5 tersebut telah ternyata bahwa Tergugat yang bernama **Hj. FARIDAH** (Saudara Kandung **Almarhum MUHAMMAD RAHMI**) dan Penggugat yang bernama **NIDA KHAFIYYA** (Keponakan dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI**) adalah juga merupakan ahli waris dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI**;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-6, yaitu berupa Surat Pernyataan Ahli Waris yang isinya menerangkan dan menyatakan bahwa **Hj. FARIDAH** (Saudara Kandung Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **NIDA KHAFIYYA** (Keponakan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **MUHAMMAD ARRIYADI** (Keponakan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **MUHAMMAD RAYYAN LUTHFI** (Cucu Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **MOHAMAD AZHAR** (Keponakan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **AULIA HASTUTI** (Keponakan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**), **ANA NILA WARNI** (Keponakan Almarhum **MUHAMMAD RAHMI**) adalah ahli waris yang sah dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI Bin Almarhum H. BASRI**, hal mana bukti surat P-6 tersebut dibuat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipergunakan untuk mengurus persyaratan administrasi proses balik nama jual beli tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat, diantaranya bukti surat P-3, berupa Kwitansi untuk pembayaran harga sebidang tanah yang terletak di Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan nilai transaksi jual beli sejumlah Rp855.000.000,00 (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) dan bukti surat P-2, berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli secara di bawah tangan atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan luas tanah 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran (vide bukti surat P-3) tersebut ternyata pada tanggal 20 Januari 2019, Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan luas tanah 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi) tersebut sejumlah Rp855.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah), hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan dari Saksi **RAHMANI Bin JAILANI** dan Saksi **ARBAYAH Binti TARMIJ** yang sama-sama menerangkan bahwa tanah sawah, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan luas tanah 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi) tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp855.000.000,00 (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah), mengenai hal tersebut telah ada kwitansi pembayarannya tentang jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai pembayaran atas tanah sawah tersebut yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, Para Saksi mengetahuinya atas cerita dari Penggugat sendiri dan ketika itu Penggugat memperlihatkan bukti kwitansi pembayaran atas tanah tersebut, sehingga Para Saksi mengetahui kalau tanah sengketa tersebut telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 12 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp



Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga telah mendapatkan kuasa untuk melakukan proses balik nama atas tanah sengketa, sebagaimana yang tertuang di dalam Surat Kuasa Waris (vide bukti surat P-7), yang isinya menerangkan dan menyatakan bahwasanya seluruh ahli waris dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI** tersebut telah memberikan kuasa kepada Penggugat, guna kepentingan seluruh ahli waris untuk mengurus proses balik nama atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakung, tercatat atas nama **MUHAMMAD RAHMI**;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai tanah sawah tersebut sampai dengan sekarang dan proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah perbuatan yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang ada;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Januari 2019 (vide bukti surat P-3) dan apabila dihubungkan dengan bukti surat P-2, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum yang sudah berada ditangan Penggugat, selain itu prosedur jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan aturan hukum yang ada, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Januari 2019 tersebut dinyatakan sah, dengan demikian petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dipersidangan, sejak perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi sampai dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka seharusnya pihak Tergugat bersama-sama dengan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang ini Tergugat tidak juga bisa untuk melakukan proses balik nama Sertifikat bersama-sama dengan Penggugat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya menjadikan proses balik nama atas Sertipikat tersebut tidak pernah bisa dilakukan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi, sehingga petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat, yang menyatakan memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**), oleh karena sejak awal terjadinya jual beli atas bidang tanah tersebut, pihak Tergugat tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas bidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, dengan luas tanah 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, sehingga petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat tersebut patutlah pula untuk dikabulkan, demikian juga dengan petitum ke-6 (enam), oleh karena petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka petitum ke-6 (enam) gugatan Penggugat dapat dikabulkan sepanjang proses pembuatan Akta Jual Beli telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sehingga Penggugat selanjutnya dapat melakukan pendaftaran Akta Jual Beli tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk keperluan balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum menjadi atas nama Penggugat dan untuk itu Majelis Hakim akan melakukan penyempurnaan terhadap petitum ke-6 (enam) gugatan tersebut sebagaimana tertuang di dalam diktum Putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, dimana seluruh alat bukti telah dipertimbangkan satu persatu oleh Majelis Hakim dan

Halaman 14 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya dari pertimbangan seluruh alat bukti tersebut, maka petitum gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, sehingga petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan dan dengan dikabulkannya petitum pokok gugatan Penggugat tersebut, maka terhadap petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat tersebut yang menyatakan bahwa mewajibkan para ahli waris dari **Almarhum MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** lainnya untuk mentaati isi Putusan ini, patut juga untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ke-1 (satu) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg., Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam diktum Putusan;

Mengingat ketentuan-ketentuan hukum serta Pasal-Pasal dalam R.Bg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah sawah yang terletak di Handil Satu, RT.IV, Kelurahan Mekar Raya/Sungai Lakum, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan ukuran luas 16.613 M<sup>2</sup> (enam belas ribu enam ratus tiga belas meter persegi), sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.816/Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi

Halaman 15 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp



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

No.1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI**, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Handil Satu;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik **MASLANI**;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik **H. RAMLI NAWAWI**;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik **ANANG**;

Sebagaimana bukti pembayaran berupa kwitansi, tanggal 20 Januari 2019;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
6. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi nomor 1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**);
7. Menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik nomor 816/Desa Mekar Raya/Sei Lakum, Gambar Situasi nomor 1518/1984, tanggal 17 Maret 1984, atas nama **MUHAMMAD RAHMI** menjadi atas nama Penggugat (**NIDA KHAFIYYA**), sepanjang proses pembuatan Akta Jual Beli telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
8. Mewajibkan para ahli waris dari **MUHAMMAD RAHMI Bin H. BASRI** lainnya untuk mentaati isi Putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sejumlah Rp2.205.000,00 (dua juta dua ratus lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari **Senin**, tanggal **14 Nopember 2022**, oleh **EMNA AULIA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **RISDIANTO, S.H.**, dan **ARIEF MAHARDIKA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

Halaman 16 dari 17 halaman - Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **21 Nopember 2022**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **MUHAMMAD ZELDY FERDIAN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**RISDIANTO, S.H.**

**EMNA AULIA, S.H., M.H.**

**ARIEF MAHARDIKA, S.H.**

Panitera Pengganti,

**MUHAMMAD ZELDY FERDIAN, S.H.**

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 595.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai.	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp2.205.000,00

(dua juta dua ratus lima ribu rupiah).