



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2020/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 :

Hj. AINUL HAYATI, lahir di Banjarmasin, tanggal 31 Desember 1974, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Taufik II nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **H. A. RASYID RAHMAN, S.H.**
2. **SUFianto, S.H.**
3. **MUHAMMAD RIDHO FUADI, S.H.**, Advokat Magang;

Seluruhnya berkantor pada Kantor Hukum "A. RASYID RAHMAN & REKAN", beralamat di Jalan Dharmawangsa nomor 7, RT.40, Komplek Beruntung Jaya Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 6 Nopember 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 14 Desember 2020, di bawah register Nomor 149/PDT/SK/2020/PN Mtp;

L a w a n

1. **H. M. RUJANI**, pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Muhaimin, RT.003, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Para Ahli Waris Haji HASAN**, terdiri dari :

1. **Hajjah BADARIYAH**;
2. **MAR'I Bin H. HASAN**;
3. **ICUN Bin H. HASAN**;
4. **Haji FAUZIE Bin H. HASAN**;
5. **NAZIB Bin H. HASAN**;



6. **HUNDUN Bin H. HASAN;**

7. **THALIB Bin H. HASAN;**

Semuanya dahulu beralamat di Jalan Sekumpul, Gang Taufik II nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sekarang tidak diketahui lagi para ahli warisnya dan tempat tinggalnya di Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT II;**

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 4 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 4 Desember 2020, di bawah register perkara Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Mme, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dari Tergugat I (penjual) terletak di Jl. Pendidikan Gang Taufik II No.76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : M. 2744;
- Sebelah timur berbatas dengan : M. 2746;
- Sebelah selatan berbatas dengan : M. 2742;
- Sebelah barat berbatas dengan : GS 229/78 (**FADELI JAFAR**);

sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 Tahun1996 GS. No.5554/P&PT/1996;

2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 20-02-2007 di Martapura, sebagaimana kuitansi (tanda terima) pembayaran sebesar Rp35.000.000,00



(tiga puluh lima juta rupiah) yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I selaku penjual;

3. Bahwa bidang tanah beserta bangunan yang dijual-belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 tersebut masih tercatat atas nama Para Tergugat II, yaitu **Hajjah BADARIYAH, MAR'I Bin Haji HASAN, ICUN Bin Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN, NAZIB Bin HASAN, HINDUN Bin HASAN dan THALIB Bin Haji HASAN.**
4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 atas nama Para Tergugat II tersebut telah diserahkan bersama-sama dengan bangunan rumah yang ada di atasnya kepada Penggugat dan sejak itu bidang tanah dan bangunan rumah tersebut telah Penggugat kuasai/tempati sampai sekarang;
5. Bahwa Penggugat juga telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah dan bangunan rumah tersebut ke Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar sampai tahun 2019;
6. Bahwa jual-beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (penjual) belum dibuatkan Akta Jual-belinya oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Banjar, begitu juga sebelumnya jual beli antara Tergugat I (pembeli) dengan Para Tergugat II (penjual/pemilik asal) juga belum dibuatkan Akta Jual-belinya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Banjar;
7. Bahwa Penggugat dalam melakukan pembelian dari Tergugat I dilakukan dengan kehati-hatian dimana Tergugat I telah memperlihatkan "asli" Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 atas nama Para Tergugat II kepada Penggugat, sehingga Penggugat merasa yakin bahwa Tergugat I benar sebagai pemilik yang berhak atas bidang tanah yang dijual-belikannya kepada Penggugat;
8. Bahwa Para Tergugat II sekarang ini tidak diketahui lagi para ahli warisnya serta tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia, maka untuk melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas bidang tanah tersebut beralasan apabila Para Tergugat II dipanggil secara patut melalui Kantor Lurah setempat atau melalui Media Massa;

9. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Martapura untuk menjatuhkan Putusan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jl. Pendidikan, Gang Taufik II No.76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat;
10. Bahwa untuk melaksanakan isi Putusan perkara *a quo* nantinya, maka beralasan pula apabila Majelis Hakim memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk melakukan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jl. Pendidikan, Gang Taufik II No.76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan atas fakta hukum serta bukti-bukti, maka beralasan apabila Pengadilan Negeri Martapura atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat mengabulkannya;

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di dalam posita di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Pengadilan Negeri Martapura atau Majelis Hakim yang berkenan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan :

P R I M A I R :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menetapkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah SHM No. 2743 tahun 1996 atas nama Para Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jl. Pendidikan, Gang Taufik II No. 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : M. 2744;
- Sebelah timur berbatas dengan : M. 2746;
- Sebelah selatan berbatas dengan : M. 2742;
- Sebelah barat berbatas dengan : GS 229/78 (**FADELI JAFAR**);

sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 Tahun1996 GS. No.5554/P&PT/1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat.

5. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk melakukan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jl. Pendidikan, Gang Taufik II No. 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : M. 2744;
- Sebelah timur berbatas dengan : M. 2746;
- Sebelah selatan berbatas dengan : M. 2742;
- Sebelah barat berbatas dengan : GS 229/78 (**FADELI JAFAR**);

sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 Tahun1996 GS. No.5554/P&PT/1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat.

6. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

ATAU : Dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya, yaitu **H. A. RASYID RAHMAN, S.H.** dan rekan, sedangkan Tergugat I dan Para Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan ataupun tidak mengirimkan kuasanya yang sah dipersidangan, meskipun mereka telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura, yakni dengan Relas Panggilan masing-masing tertanggal :

➤ Untuk Tergugat I :

- Relas Panggilan hari Senin, tanggal 7 Desember 2020, untuk menghadiri persidangan pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020;
- Relas Panggilan hari Selasa, tanggal 15 Desember 2020, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 29 Desember 2020;
- Relas Panggilan hari Senin, tanggal 4 Januari 2021, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 2 Pebruari 2021;
- Relas Panggilan hari Kamis, tanggal 4 Pebruari 2021, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2021;

➤ Untuk Para Tergugat II :

- Relas Panggilan hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020, untuk menghadiri persidangan pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020;
- 7 (tujuh) Relas Panggilan yang seluruhnya dilakukan pemanggilan pada hari Kamis, tanggal 17 Desember 2020, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 29 Desember 2020;
- 7 (tujuh) Relas Panggilan yang seluruhnya dilakukan pemanggilan pada hari Selasa, tanggal 5 Januari 2021, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 2 Pebruari 2021;
- 7 (tujuh) Relas Panggilan yang seluruhnya dilakukan pemanggilan pada hari Kamis, tanggal 4 Pebruari 2021, untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2021;

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, Pengadilan telah melakukan 4 (empat) kali pemanggilan secara sah menurut hukum kepada Tergugat I dan Para Tergugat II yang dilakukan dengan mengingat tata cara serta tenggang waktu yang patut, akan tetapi Tergugat I dan Para Tergugat II tidak 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 I dan Para Tergugat II (*Verstek*);

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Tergugat I dan Para Tergugat II 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;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat I serta Para Tergugat II, lalu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat pada persidangan hari Selasa, tanggal 2 Maret 2021, hal mana Penggugat juga menyatakan bahwa terhadap gugatannya tersebut, Penggugat tidak mengajukan perubahan/perbaikan serta menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti-bukti surat (*Schrifttelijke bewijs*), yakni sebagai berikut :

1. Foto copy dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, atas nama **Hajjah BADARIYAH, MAR'I Bin Haji HASAN, ICUN Binti Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN, NAZIB Bin HASAN, HINDUN Binti HASAN, THALIB Bin Haji HASAN**, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy dengan aslinya kwitansi pembelian sebidang tanah sejumlah Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang terletak di Jalan Pendidikan, Gang Taufik, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, atas nama Wajib Pajak **AINUL HAYATI. Hj.**, tahun 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, atas nama Wajib Pajak **AINUL HAYATI. Hj.**, tahun 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu :

1. Saksi **DJAKFAR**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Taufik sejak tahun 1994;
 - Bahwa dulunya Saksi tidak mempunyai rumah di Jalan Sekumpul, Gang Taufik dan hanya menyewa, lalu Saksi membeli tanah di sekitar Jalan Sekumpul, Gang Taufik pada tahun 1995, akan tetapi Saksi lupa nama penjualnya;
 - Bahwa Saksi membeli tanah di Jalan Sekumpul, Gang Taufik sudah ada Sertipikat Hak Milik;
 - Bahwa Saksi mendapatkan tanah di Jalan Sekumpul, Gang Taufik dari makelar;
 - Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I, tetapi belum dapat balik nama, karena Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat II.1, II.2, II.3, II.4, II.5, II.6, II.7 dan Para Tergugat II sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
 - Bahwa sebelumnya Tergugat I membeli tanah dari Para Tergugat II dan bidang tanah tersebut oleh Tergugat I belum dibalik nama, namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Tergugat I menjual kembali bidang tanah tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I karena Saksi tinggal di sekitar rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Taufik, Nomor 43 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura sejak tahun 1994;
- Bahwa pada tahun 1996, Penggugat belum bertempat tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Taufik II, Nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak Penggugat bertempat tinggal di Jalan Sekumpul, Gang Taufik II, Nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar tersebut;
- Bahwa Saksi lupa sejak tahun berapa Saksi kenal dengan Penggugat, namun yang Saksi tahu bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak Presiden Indonesia dijabat oleh **ABDURRAHMAN WAHID**;
- Bahwa ketika itu Penggugat membeli tanah yang sudah ada rumahnya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah bersama dengan bangunan rumah dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah beserta bangunan rumahnya dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Penggugat membeli tanah beserta bangunan rumahnya dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Tergugat I dan Para Tergugat II;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Gang Taufik Sekumpul sejak tahun 1994, dimana pada saat itu Saksi belum beli tanah dan hanya sewa saja, kemudian pada tahun 1995 Saksi membeli tanah disana tetapi Saksi lupa siapa nama penjualnya;
- Bahwa Saksi membeli tanah sudah ada Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Saksi membelinya melalui makelar, dimana Saksi membeli tanah dengan ukuran 17 x 34 M² (tujuh belas kali tiga puluh empat) meter persegi;

Halaman 9 dari 21 halaman - Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/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)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat, yaitu di Jalan Sekumpul, Gang Taufik II, Nomor 76, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah Saksi karena berdekatan dengan tanah yang Saksi jual, tidak begitu jauh tetapi masih dalam satu RT;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang ada rumah di atasnya milik Penggugat, tetapi kalau ditunjukkan Saksi bisa menunjukkan batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **DARMAN**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT.002, RW.002, sehingga Penggugat adalah warga Saksi;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2016;
- Bahwa rumah Saksi dekat dengan rumah Penggugat sekitar \pm (kurang lebih) 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2016;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat membeli bidang tanah tersebut pada tahun 1996 dalam keadaan sudah ada bangunannya dan tahun 1996 mulai ditambah pembangunannya oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, akan tetapi hanya pernah mendengar namanya saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, jual beli bidang tanah tersebut hanya menggunakan kwitansi pembayaran saja, tidak dilakukan jual beli dihadapan Notaris;

Halaman 10 dari 21 halaman - Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Mtp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I sudah menyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Para Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut sekarang ini adalah Penggugat;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Ketua RT, tidak ada sengketa atau permasalahan tentang rumah yang ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah rumah Penggugat, tetapi jika ditunjukkan Saksi bisa menunjukkan batas-batas rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa tanah rumah tersebut tidak dipindahtangankan atau dijual kepada orang lain tetapi ditinggali oleh Penggugat bersama dengan keluarganya;
- Bahwa tidak ada permasalahan atau sengketa tentang rumah Penggugat sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 2743 tersebut;
- Bahwa yang memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2743 tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat dan Tergugat I melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa Penggugat sudah mencari keberadaan Para Tergugat II, akan tetapi sudah tidak diketahui tempat tinggalnya, karena rata-rata sudah banyak yang meninggal dunia;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Tergugat I dengan Para Tergugat II, akan tetapi Saksi hanya pernah mendengar bahwa Tergugat I membeli tanah dari Para Tergugat II, kemudian tanah tersebut dijual kembali kepada Penggugat dimana pada saat Tergugat I membeli tanah

Halaman 11 dari 21 halaman - Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dari Para Tergugat II masih atas nama Para Tergugat II dan belum dibalik nama;

- Bahwa di RT.002 masih banyak warga masyarakat yang belum dapat balik nama Sertipikat Hak Milik dan masih atas nama Para Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Pendidikan, Gang Taufik II, nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, pada hari Kamis, tanggal 25 Maret 2021, dengan hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021, Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dan 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 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*”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 I dan Para Tergugat II telah dipanggil beberapa kali secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku sebagaimana diuraikan di muka, namun Tergugat I dan Para Tergugat II 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 I dan Para Tergugat II harus dinyatakan tidak hadir dipersidangan dan pemeriksaan atas gugatan Penggugat dilanjutkan;

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

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Para Tergugat II tidak hadir dipersidangan, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat harus tetap 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 Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dari Tergugat I (penjual) terletak di Jl. Pendidikan Gang Taufik II No.76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), hal mana jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 20 Pebruari 2007 di Martapura, sebagaimana kwitansi (tanda terima) pembayaran sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat I, selaku penjual, selanjutnya bidang tanah beserta bangunan yang dijual-belikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 tahun 1996 masih tercatat atas nama Para Tergugat II, yaitu : **Hajjah BADARIYAH, MAR'I Bin Haji HASAN, ICUN Bin Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN, NAZIB Bin HASAN, HINDUN Bin HASAN dan THALIB Bin Haji HASAN;**

Menimbang, bahwa sampai dengan sekarang ini, Sertifikat atas bidang tanah tersebut belum dilakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat, sementara sampai dengan saat ini tempat tinggal Para Tergugat II sudah tidak diketahui lagi, sementara proses balik nama atas bidang tanah tersebut belum pernah dilakukan;

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 I telah terjadi proses jual beli atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 7 Juni 1996, nomor 5554/P&PT/1996, seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama Para Tergugat II, yaitu : **Hajjah BADARIYAH,**

Halaman 14 dari 21 halaman - Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Mtp



**MAR'I Bin Haji HASAN, ICUN Bin Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN,
NAZIB Bin HASAN, HINDUN Bin HASAN dan THALIB Bin Haji HASAN?**

- Apakah benar terhadap jual beli tersebut telah dapat dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa dari Para Tergugat II ke 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-4 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama Saksi **DJAKFAR** dan Saksi **DARMAN**;

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

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3 dan bukti surat P-4, masing-masing berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, atas nama Wajib Pajak **AINUL HAYATI. Hj.**, tahun 2018 dan foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, atas nama Wajib Pajak **AINUL HAYATI. Hj.**, tahun 2019, menurut Majelis Hakim bahwa bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 tersebut adalah bukti di bawah tangan yang merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa "surat pajak bumi" bukanlah merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa sebagai milik orang yang namanya dalam "surat petuk pajak bumi" tersebut. Surat petuk pajak bumi tersebut hanyalah merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak atas tanah yang bersangkutan (*vide* Putusan MA No.34K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960);

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa nama seseorang yang tercatat dalam "buku letter C" hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 624K/Sip/1970, tanggal 24 Maret 1971);

Menimbang, bahwa walaupun bukti pembayaran pajak tersebut hendak dipergunakan sebagai permulaan surat bukti menurut hukum, maka haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan lagi oleh alat bukti sah lainnya yang ada persesuaian atau kecocokan dengan tanda pembayaran pajak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yaitu bukti surat P-2, berupa Kwitansi Jual Beli atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pendidikan, Gang Taufik II, nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, dengan transaksi jual beli sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukti surat P-1 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2743/Desa Jawa, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian jual beli secara di bawah tangan atas tanah dan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan luas tanah 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sekumpul (dahulu Desa Jawa), Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 tersebut ternyata pada tanggal 20 Februari 2007, Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan luas tanah 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi) tersebut sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I, hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan dari Saksi **DJAKFAR** dan Saksi **DARMAN** yang pada pokoknya sama-sama menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I akan tetapi belum dibalik nama, karena Sertipikat masih tercatat atas nama Para Tergugat II yang saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, hal mana mengenai bidang tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Tergugat I dari Para Tergugat II dengan cara jual beli dan oleh Tergugat I selanjutnya dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah sampai dengan sekarang, hal mana bidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atas bidang tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat I, akan tetapi belum dibalik nama, karena Sertipikat masih tercatat atas nama Para Tergugat II

Halaman 16 dari 21 halaman - Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Mtp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, hal mana mengenai bidang tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Tergugat I dari Para Tergugat II dengan cara jual beli dan oleh Tergugat I selanjutnya dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli atas bidang tanah berikut bangunan rumah antara Tergugat I selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli hanya dituangkan dalam kwitansi tertanggal 20 Pebruari 2007 atau dengan kata lain tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas bidang tanah berikut bangunan rumah antara Tergugat I selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli telah dilakukan secara tunai dan terang dengan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli yang menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik Tergugat I (yang diperoleh secara jual beli dengan Para Tergugat II) serta pembelian atas tanah dilakukan dengan harga yang layak (telah sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2016), yang mana hal tersebut dapat dibuktikan dengan tidak adanya keberatan atas penguasaan tanah dari pihak lain, maka berdasarkan pada pertimbangan di atas, Penggugat dapatlah dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi dan dengan tidak terjadinya pelanggaran hukum, sehingga jual beli antara Tergugat I selaku penjual dengan Penggugat selaku Pembeli haruslah dinyatakan sah, dengan demikian Petitum angka 3 (tiga) Gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana yang ditentukan dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Pebruari 2007 (vide bukti P-2) dan dihubungkan dengan bukti P-1, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa yang sudah berada di tangan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah dengan identitas tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 20 Pebruari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007 tersebut dinyatakan sah, maka dengan demikian Petitum ke-4 (empat) Gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan dalam perkara *a quo* dapatlah dikatakan sebagai alat bukti yang mendukung dalil Gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim Petitum ke-2 (dua) Gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke-5 (lima) Gugatan Penggugat, yang menyatakan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk melakukan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jl. Pendidikan, Gang Taufik II No. 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan : M. 2744;
- Sebelah timur berbatas dengan : M. 2746;
- Sebelah selatan berbatas dengan : M. 2742;
- Sebelah barat berbatas dengan : GS 229/78 (**FADELI JAFAR**);

sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2743 Tahun 1996 GS. No.5554/P&PT/1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjadikan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai pihak, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada keharusan untuk memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk melakukan peralihan hak atas bidang tanah berikut bangunan rumah sebagaimana yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, akan tetapi menurut Majelis Hakim bahwa untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan luas tanah 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sekumpul (dahulu Desa Jawa), Kecamatan Martapura,



Kabupaten Banjar, dengan ini memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertipikat tersebut dari nama Para Tergugat II menjadi nama Penggugat sebagai pemegang hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, sehingga Petitum ke-5 (lima) Gugatan Penggugat tersebut dilakukan perubahan redaksional yang untuk selanjutnya berbunyi menjadi “Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 7 Juni 1996, nomor 5554/P&PT/1996, seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dari nama Para Tergugat II, yaitu : **Hajjah BADARIYAH, MAR’I Bin Haji HASAN, ICUN Bin Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN, NAZIB Bin HASAN, HINDUN Bin HASAN dan THALIB Bin Haji HASAN** menjadi nama Penggugat, yaitu **Hj. AINUL HAYATI** sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar”;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas, dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dengan demikian Tergugat I dan Para Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg., Tergugat I dan Para Tergugat II 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 I dan Para Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah SHM Nomor 2743 tahun 1996 atas nama Para Tergugat II;
5. Menetapkan peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Jalan Pendidikan, Gang Taufik II Nomor 76 E, RT.002, RW.002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar (dahulu Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar), seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatas dengan : M. 2744;
 - Sebelah timur berbatas dengan : M. 2746;
 - Sebelah selatan berbatas dengan : M. 2742;
 - Sebelah barat berbatas dengan : GS 229/78 (**FADELI JAFAR**);

Sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2743 Tahun 1996, Gambar Situasi Nomor 5554/P&PT/1996 dari Para Tergugat II kepada Penggugat.

6. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2743/Desa Jawa, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 7 Juni 1996, nomor 5554/P&PT/1996, seluas 97 M² (sembilan puluh tujuh meter persegi), dari nama Para Tergugat II, yaitu : **Hajjah BADARIYAH, MAR'I Bin Haji HASAN, ICUN Bin Haji HASAN, Haji FAUZIE HASAN, NAZIB Bin HASAN, HINDUN Bin HASAN** dan **THALIB Bin Haji HASAN** menjadi nama Penggugat, yaitu **Hj. AINUL HAYATI** sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
7. Menghukum Tergugat I dan Para Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang seluruhnya sejumlah Rp4.490.000,00 (empat juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari **Kamis**, tanggal **1 April 2021**, oleh **RISDIANTO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ARIEF MAHARDIKA, S.H.**, dan **GESANG YOGA MADYASTO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **6 April 2021**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat I dan Para Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd,-

ARIEF MAHARDIKA, S.H.

Ttd,-

RISDIANTO, S.H.

Ttd,-

GESANG YOGA MADYASTO, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd,-

AYU REVINA OCTAVIA, S.T., S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Panggilan	Rp3.640.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai.	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp4.490.000,00

(empat juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).