



PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAMRAWATI binti SAMAN, beralamat di Jalan Kesehatan RT. 01, Nomor 03, Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, Tempat/Tanggal lahir Nawin, 28 Oktober 1969, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. A. Rasyid Rahman, S.H., Mukhtar Yahya Daud, S.H., Sufianto, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Dharmawangsa Nomor 7 RT. 40 Komplek Beruntung Jaya Banjarmasin, beralamat email rasyidrahman@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung dengan Nomor 79/SK/2023/PN Tjg tanggal 01 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

HARUN, dahulu bertempat tinggal di Jalan Setapak/Jalan Kesehatan, Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 05 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung pada tanggal 05 Desember 2023 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987, seluas 1.986 M2 terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong, dengan ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwarto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

2. Bahwa harga jual beli tersebut sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) sebagaimana kuitansi (tanda terima) pembayaran yang dilakukan pada tanggal 27 April 1988 di Tanjung yang diterima oleh Tergugat (Harun) selaku penjual;

3. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat, maka asli SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987, seluas 1.986 M2 terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong tersebut diserahkan bersama-sama dengan bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat dan sejak itu pula telah dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang ini;

4. Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP 63.09.070.004.010.0490.0 atas bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut ke Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tabalong sampai tahun 2023;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa jual-beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat (penjual) belum dibuatkan Akta Jual-belinya oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong;

6. Bahwa sebelumnya Penggugat telah berusaha untuk membuat Akta Jual-belinya, namun Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia, sedangkan Penggugat tidak mengetahui siapa dan keberadaan ahli warisnya;

7. Bahwa oleh karena Tergugat dan para ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal/keberadaannya di Indonesia, maka untuk melakukan peralihan hak atas bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang sudah dijual-belikan tersebut beralasan apabila Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;

8. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung untuk menjatuhkan putusan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong dengan ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara/Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

sebagaimana SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

9. Bahwa untuk melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya maka beralasan pula apabila Majelis Hakim memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong di Tanjung untuk melakukan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jl. Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong sebagaimana SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan atas fakta hukum serta bukti-bukti, maka beralasan pula apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkannya;

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

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
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 dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan SHM No. 309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 atas nama Tergugat (Harun);
4. Menetapkan adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:
 - Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
 - Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasin
 - Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
 - Sebelah Selatan /Kiri : Tanah Negara

sebagaimana SHM No. 309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Tergugat (Samrawati) sebagai pemegang haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

6. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.309 tahun 1987, GS No.

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Penggugat (Samrawati);

7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan/relaas tanggal 05 Desember 2023 dan 21 Desember 2023;

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, pertama panggilan umum melalui Kantor Pemerintah Kabupaten Tabalong pada tanggal 08 Januari 2024, kedua melalui media cetak Surat Kabar Banjarmasin Post tanggal 10 Januari 2024 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 Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat memohon untuk memperbaiki gugatannya, sebagai berikut:

1. Perbaikan pada posita halaman 2 angka 1 (satu) yang sebelumnya tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987, seluas 1.986 M2 terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong, dengan

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

diperbaiki sehingga menjadi tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987, seluas 1.986 M2 terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong, dengan ukuran: lebar Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

2. Perbaiki pada posita halaman 3-4 angka 8 (delapan) yang sebelumnya tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung untuk menjatuhkan putusan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong dengan ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara/Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

diperbaiki sehingga menjadi tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung untuk menjatuhkan putusan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong dengan ukuran : lebar Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara

sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati).

3. Perbaiki pada petitum halaman 5 angka 4 (empat) yang sebelumnya tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Menetapkan adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran panjang Sebelah Timur/Kanan 64 m, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 m, lebar Sebelah Utara/Muka 24 m, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 m, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasin
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan /Kiri : Tanah Negara

sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

diperbaiki sehingga menjadi tertulis dan terbaca sebagai berikut:

Menetapkan adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, dan batas-batas:

- Sebelah Utara/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Timur/Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Selatan/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Barat/Kiri : Tanah Negara

sebagaimana SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 39 Tahun 1987, Gambar Situasi Nomor 107/1987, luas 1986 M2, terletak di Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, atas nama pemegang hak Harun (Tergugat), selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi kuitansi jual beli sebidang tanah terletak di Desa Maburai dengan ukuran: panjang 64,5 m + 64 m, lebar 24 m + 28 m, atas nama Samrawati dan Harun dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) tanggal 27 April 1988, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6309062610170006 atas nama Samrawati (Penggugat), dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 23 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Samrawati (Penggugat), dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 25 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 NOP: 630907000401004900, letak objek pajak

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kesehatan RT. 001, Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, atas nama wajib pajak Harun (Tergugat), tanggal 10 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotokopi Struk Pembayaran PBB Kabupaten Tabalong Tahun 2021, atas nama Harun (Tergugat), tanggal 01 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi Struk Pembayaran PBB Kabupaten Tabalong Tahun 2022, atas nama Harun (Tergugat), tanggal 01 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotokopi Struk Pembayaran PBB Kabupaten Tabalong Tahun 2023, atas nama Harun (Tergugat), tanggal 01 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Saka Sakiyo, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 17 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

10. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 6309-KM-06112017-0002 atas nama Saka Sakiyo, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tabalong tanggal 6 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 109/KKMB-Sk/XI/1990, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Maburai tanggal 16 Mei 1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Saka Sakiyo (suami Penggugat) tanggal 21 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Tanjung Nomor 459/Pdt.G/2018.PA.Tjg, tanggal 08 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Banjarmasin Nomor: 52/Pdt/2019/PTA.Bjm, tanggal 05 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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)



15. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 824 K/Ag/2020, tanggal 20 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Perjanjian Pelaksanaan Putusan Secara Damai (Perkara Nomor 459/Pdt.G/2018/PA.TJG), selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa bukti-bukti P-1 sampai dengan P-16 tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-9 dan P-14 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

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

1. Saksi Arip Darmawan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diperiksa dalam persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Samrawati sebagai Penggugat kepada Harun selaku Tergugat terkait objek sengketa berupa tanah yang terletak di Jalan Kesehatan RT. 01 Nomor 03 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong;
- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT. 01 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong dimana objek sengketa tanah tersebut berada;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
 - Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
 - Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
 - Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara
- Bahwa Saksi sudah menjadi Ketua RT. 01 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong sejak tahun 2017 yang mana sepengetahuan Saksi jumlah penduduk yang tinggal di wilayah RT nya kurang lebih berjumlah 500 (lima ratus) kartu keluarga, namun sejak adanya pemecahan saat ini hanya berjumlah sekitar 300 (tiga ratus)

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



kartu keluarga dan Penggugat merupakan salah satu warganya yang tinggal di tanah objek sengketa;

- Bahwa Saksi sudah mengenal Penggugat sejak tahun 1995 yang mana usia Saksi saat itu sekitar 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah memiliki dan tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2013 hingga saat ini dan sama sekali tidak pernah ada sengketa maupun pihak lain yang mengklaim tanah objek sengketa tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Sdr. Harun namun Saksi tidak mengetahui proses jual belinya;

2. Saksi Husni di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diperiksa dalam persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Samrawati sebagai Penggugat kepada Harun selaku Tergugat terkait objek sengketa berupa tanah yang terletak di Jalan Kesehatan RT. 01 Nomor 03 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong;
- Bahwa Saksi merupakan tetangga yang tinggal berdekatan sekitar 300 (tiga ratus) meter dari tanah objek sengketa yang ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
 - Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
 - Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
 - Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari Sdr. Harun namun Saksi tidak mengetahui apa alas haknya dan proses jual belinya;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah memiliki dan tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2013 hingga saat ini dan sama sekali tidak pernah ada sengketa maupun pihak lain yang mengklaim tanah objek sengketa tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa pada tahun 2017 suami Penggugat meninggal dan anak suami Penggugat dari isteri pertama sempat datang hanya sekali

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



menemui Penggugat di tanah objek sengketa namun Saksi tidak mengetahui apa maksud dan tujuannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 01 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan SHM No. 309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 atas nama Tergugat (Harun) dan oleh karenanya telah terjadi peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M sebagaimana SHM No. 309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati), selanjutnya Penggugat memohon agar diberikan hak untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.309 tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Tergugat (Samrawati) sebagai pemegang haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya dari Tergugat (Harun) pada tanggal 27 April 1988 di Tanjung

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) yang mana tanah tersebut disertai dengan alas hak SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987, seluas 1.986 M2 terletak di atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, dan batas-batas:

- Sebelah Timur/Muka : Jl. Kesehatan
- Sebelah Utara /Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi
- Sebelah Barat/Belakang : Tanah Negara
- Sebelah Selatan/Kiri : Tanah Negara
- Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat, asli SHM No. 309 tahun 1987 tersebut diserahkan bersama-sama dengan bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat dan sejak saat itu telah dikuasai oleh Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) NOP 63.09.070.004.010.0490.0 atas bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut ke Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tabalong sampai tahun 2023;
- Bahwa jual-beli antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat (penjual) belum dibuatkan Akta Jual-belinya oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Tabalong, namun Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di Indonesia sedangkan Penggugat tidak mengetahui siapa dan keberadaan ahli warisnya;
- Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tanjung untuk menjatuhkan putusan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sehingga Penggugat dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

patut sedangkan ketidakhadiran Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 149 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan “*apabila pada hari yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan diterima dengan putusan tidak hadir (verstek), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan*”, maka Majelis Hakim berpendapat melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan ini dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa meskipun perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*) bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus beralasan dan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Arip Darmawan dan Saksi Husni;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 39 Tahun 1987 yakni tanah yang menjadi objek sengketa dan bukti P-2 berupa kuitansi jual beli menunjukkan adanya jual-beli tanah objek sengketa antara Penggugat (Samrawati) dan Tergugat (Harun) pada tanggal 27 April 1988;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Kartu Keluarga dan bukti P-4 berupa KTP menunjukkan identitas Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan bukti P-6 sampai dengan P-8 berupa Struk Pembayaran PBB Kabupaten Tabalong menunjukkan adanya bukti pembayaran pajak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Kartu Keluarga dan bukti P-10 berupa Akta Kematian menunjukkan bahwa Penggugat merupakan isteri dari Saka Sakiyo yang telah meninggal pada 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa bukti P-11 berupa Surat Keterangan Keadaan Tanah Nomor 109/KKMB-Sk/XI/1990 dan bukti P-12 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah menunjukkan bahwa Saka Sakiyo memiliki

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

sebidang tanah di Maburai RT. 01 Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong;

Menimbang, bahwa bukti P-13, P-14, P-15 menunjukkan adanya sengketa perdata antara Penggugat (Samrawati) dan Heru Windu Wiyantoro (anak Saka Sakiyo) yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap, serta bukti P-16 menunjukkan adanya perdamaian terkait penyelesaian sengketa waris atas tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini:

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat maka hal pertama yang perlu dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang memiliki hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 309 Tahun 1987, GS No.107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 atas nama pemegang hak Harun (Tergugat) tersebut?;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan gugatannya maka berdasarkan Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan "*barangsiapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*", maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Arip Darmawan dan Saksi Husni;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

aslinya, kemudian Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat seluruhnya telah memberi keterangan dibawah sumpah, sehingga secara formil bukti surat maupun saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah yang terletak di atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya di Jl. Kesehatan RT.01 No.3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M yang terdaftar dengan SHM atas nama Harun (Tergugat), dan dalam pemeriksaan setempat tersebut Penggugat telah menunjukkan titik-titik koordinat tanahnya tersebut yang secara lengkap ukuran serta luasnya sebagaimana yang termuat dalam berita acara dan gambar hasil pemeriksaan setempat, dan berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut telah ternyata tidak terdapat perbedaan letak dan lokasi tanah, serta tidak terdapat pula perbedaan yang signifikan mengenai ukuran dan luas tanah tersebut, karenanya untuk selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yang diajukan Penggugat telah membuktikan identitas Penggugat sebagai warga negara Indonesia yang bernama lengkap Samrawati beralamat di Jalan Kesehatan RT. 01, Nomor 03, Desa Maburai, Kecamatan Murung Pudak, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang diajukan Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa tersebut telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 309 atas nama Pemegang Hak Harun (Tergugat) yang membuktikan adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 879 dengan pemegang hak atas nama Harun dengan luas 1986 M² (seribu sembilan ratus delapan puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 berupa kuitansi pembayaran uang untuk harga sebidang tanah terletak di Desa Maburai dengan ukuran: panjang 64,5 m + 64 m, lebar 24 m + 28 m, atas nama Samrawati dan Harun dengan harga Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah) tanggal 27 April 1988 yang dikuatkan pula oleh keterangan saksi-saksi yaitu keterangan Saksi yaitu Saksi Arip Darmawan dan Saksi Husni yang

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

menerangkan bahwa Penggugat telah memperoleh tanah objek sengketa dengan cara pembelian dari Tergugat (Harun) dan Penggugat telah tinggal di tanah tersebut sejak tahun 2013 hingga saat ini dan sama sekali tidak pernah ada sengketa maupun pihak lain yang mengklaim tanah objek sengketa tersebut sebagai miliknya, Penggugat juga memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 309 atas nama Pemegang Hak Harun (Tergugat) (bukti P-1) yang diperoleh setelah melakukan pembayaran dalam jual beli sebagaimana dalam kuitansi pembelian (bukti P-2), namun tanah tersebut memang belum sempat dibalik nama dan Tergugat saat ini sudah tidak diketahui kabar beritanya maupun tempat tinggalnya, dengan demikian telah membuktikan bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran panjang sebelah timur/kanan 64 m, panjang sebelah barat/kiri 64,5 m, lebar sebelah utara/muka 24 m, lebar sebelah selatan/belakang 28 m yang terdaftar dengan SHM atas nama Harun (Tergugat);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa tersebut masih terdaftar dengan sertifikat atas nama Harun (Tergugat) sebagai pemilik asal tanah tersebut, dan belum dilakukan peralihan hak yakni balik nama atau peralihan/perubahan nama kepemilikan;

Menimbang, bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (*vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), namun demikian dalam keadaan tertentu peralihan hak atas bidang tanah hak milik melalui jual beli tetap dapat didaftarkan meskipun hanya dibuktikan dengan akta yang hanya dilakukan diantara perorangan yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT apabila kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan (*vide* Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa pada umumnya akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk dijadikan bukti dikemudian hari tentang suatu peristiwa hukum;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akta pada dasarnya dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan salah satu contoh bentuk akta otentik ini adalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang atau yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak sendiri tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang, dan salah satu contohnya adalah surat perjanjian jual beli yang dibuat para pihak atau kuitansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan *"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa *"Notaris merupakan Pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan *"Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan."*;

Menimbang, bahwa dengan demikian akta apapun bentuknya, baik otentik atau dibawah tangan sama-sama diakui sebagai alat bukti tulisan sebagaimana disebut dalam Pasal 1867 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dinyatakan *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat ini hanya suatu alat bukti"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut yang dikuatkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

M2 dengan ukuran panjang sebelah timur/kanan 64 m, panjang sebelah barat/kiri 64,5 m, lebar sebelah utara/muka 24 m, lebar sebelah selatan/belakang 28 m yang terdaftar dengan SHM atas nama Harun (Tergugat) tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat dengan cara jual beli (vide bukti P-1 dan bukti P-2);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran panjang sebelah timur/kanan 64 m, panjang sebelah barat/kiri 64,5 m, lebar sebelah utara/muka 24 m, lebar sebelah selatan/belakang 28 m yang terdaftar dengan SHM atas nama Harun (Tergugat) tersebut, maka Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atau peralihan/perubahan nama kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) beserta lampirannya berupa Bukti Pembayaran PBB dan Formulir Pelayanan Wajib Pajak (bukti P-5, P-6, P-7, P-8), menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak jelas diajukan Penggugat untuk kepentingan apa, namun jika untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut harus ditolak karena SPPT PBB tidak dapat digunakan untuk membuktikan dalil kepemilikan seseorang atas objek sengketa, lagi pula nama orang yang tercantum dalam SPPT PBB tidak mutlak merupakan pemilik dari tanah tersebut, hal ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960, yang menyebutkan bahwa *"Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut"*, karenanya bukti tersebut tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 1 memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat, baru bisa

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lain;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, seluruhnya telah dibubuhi meterai yang cukup, dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-9 dan P-14 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, kemudian Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat seluruhnya telah memberi keterangan dibawah sumpah, sehingga secara formil bukti surat maupun saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, maka dengan demikian petitum angka 2 tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 yang pada pokoknya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya berdasarkan SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 tanggal 18 Pebruari 1987 atas nama Tergugat (Harun), menurut Majelis Hakim karena Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek perkara yang telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 879 atas nama pemegang hak Harun (Tergugat) tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat dengan cara jual beli yang sah berdasarkan alat-alat bukti yang diajukannya, maka dengan sendirinya petitum angka 2 tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, Penggugat pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya di Jalan Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, menurut Majelis Hakim oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut telah dinilai sah menurut hukum, maka dengan sendirinya petitum angka 4 ini patut dan beralasan pula untuk dikabulkan, selanjutnya terhadap petitum angka 5 yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/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

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 309 atas nama Harun (Tergugat) menjadi Samrawati (Penggugat) juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 telah pula dikabulkan, maka terhadap petitum angka 6 yang mohon agar Majelis Hakim memerintahkan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabalong untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No.309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Pebruari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Penggugat (Samrawati) dengan sendirinya patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional sebagaimana akan dinyatakan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tentang jual beli atas sebidang tanah dan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) dan ayat (4) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) tersebut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, yang mana dengan demikian maka petitum gugatan angka 7 yang memohon untuk membebaskan biaya perkara menurut hukum patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 hingga angka 7 dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat menjadi dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka kepada Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* sebagaimana ketentuan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) dan Pasal 78 Rv;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas jual-beli sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan SHM No. 309 tahun 1987, GS No.107/1987 tanggal 18 Februari 1987 atas nama Tergugat (Harun);
4. Menyatakan adanya peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya di Jalan Kesehatan RT. 01 No. 3 Desa Maburai Kecamatan Murung Pudak Kabupaten Tabalong seluas 1.986 M2 dengan ukuran: Sebelah Utara/Muka 24 M, panjang Sebelah Timur/Kanan 64 M, lebar Sebelah Selatan/Belakang 28 M, panjang Sebelah Barat/Kiri 64,5 M, dan batas-batas:
 - Sebelah Utara/Muka : Jl. Kesehatan;
 - Sebelah Timur/Kanan : Totok Suwanto/Jl. Farmasi;
 - Sebelah Selatan/Belakang : Tanah Negara;
 - Sebelah Barat/Kiri : Tanah Negara;

sebagaimana SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Februari 1987 dari Tergugat (Harun) kepada Penggugat (Samrawati);

5. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Februari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Tergugat (Samrawati) sebagai pemegang haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong;

6. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong untuk melanjutkan proses balik nama atas SHM No. 309 tahun 1987, GS No. 107/1987 Tanggal 18 Februari 1987 dari Tergugat (Harun) menjadi nama Penggugat (Samrawati);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.742.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2024 oleh

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kami, Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rimang Kartono Rizal, S.H., dan Agrina Ika Cahyani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Nomor: 33/Pdt.G/2023/PN Tjg hari Selasa tanggal 05 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Diaudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh Marini Astuti, S.A.P., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung tanpa dihadiri oleh Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua

Rimang Kartono Rizal, S.H.

Diaudin, S.H.

Agrina Ika Cahyani, S.H.

Panitera Pengganti

Marini Astuti, S.A.P.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Biaya Pemberkasan.....	Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp	1.614.000,00
4. Biaya PNBPN Panggilan Pertama.....	Rp	20.000,00
5. Biaya Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat.....	Rp	120.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp	778.000,00
7. Biaya PNBPN Pemeriksaan Setempat.....	Rp	10.000,00
8. Biaya Sumpah.....	Rp	100.000,00
9. Biaya Materai.....	Rp	10.000,00
10. Biaya Redaksi.....	Rp	10.000,00
Jumlah.....		Rp2.742.000,00
		(dua juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Tjg