



**PUTUSAN**

Nomor 11/Pdt.G/2023/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 :

**SYAIFUL BAHRI** , bertempat tinggal di Jalan Golf Amaco No.284 RT.008 RW.002 Syamsuddin Noor Landasan Ulin, Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu Rahmi Fauzi, S.H, dkk. Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Advokat Rahmi Fauzi, S.H dan Rekan, alamat Jalan Banua Raya Parja Utama Komplek Cempaka Sari Blok E-16 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :04/sk/ii/2023, tanggal 22 Februari 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 14 Maret 2023, di bawah register Nomor 37/PDT/SK/2023/PN Mtp, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**L a w a n**

**MUHAMMAD CHAIRUL ICHWAN**, umur 52 tahun, pekerjaan Wiraswasta , dahulu beralamat di Jalan Bumi Mas Raya Nomor 7 Rt.006 Rw.006 Rw.003 Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, dan sekarang ini tidak diketahui lagi keberadaan dalam wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

*Halaman 1 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 24 Februari 2023, di bawah register perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 ;
2. Bahwa jual beli tersebut telah disekapati harganya Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan pembayaran langsung diterima oleh Tergugat sebagaimana kwintasi tertanggal 20 Nopember 2014 ;
3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli atas tanah tersebut terjadi Penggugat dengan Tergugat tidak seketika itu melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris, dikarenakan Penggugat dalam kondisi keuangan yang tidak mencukupi untuk itu Penggugat dengan Tergugat menunda dulu untuk proses balik namanya dan Tergugat berjanji bersedia membantu kapan saja diperlukan untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT guna proses balik namanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;
4. Bahwa setelah Penggugat cukup dana untuk biaya Pembuatan Akta Jual Beli guna proses balik nama, Penggugat menghubungi Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli, akan tetapi Tergugat selalu menunda-nunda dengan alasan kesibukan pekerjaan, dan seterusnya Tergugat tidak bisa lagi dihubungi serta tidak bertempat tinggal lagi dialamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sekarang ;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya ;
6. Bahwa oleh karena fakta Tergugat telah menerima pembayaran harga tanah tersebut , maka cukup beralasan pula bagi Penggugat mohon

*Halaman 2 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kelas 1 B Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 ;

7. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah dan atas sertipikat tidak dapat dibalik nama semata-mata hanya Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan ,maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT dan selanjutnya balik nama pemegang hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas 1 B Martapura cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 ;
3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) ;
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013, dari nama Tergugat (MUHAMMAD CHAIRUL ICHWAN) menjadi nama Penggugat (SYAIFUL BAHRI) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Atau, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adil dan menurut hukum,

Halaman 3 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Hari Senin, tanggal 27 Februari 2023 untuk menghadiri persidangan pada hari Rabu , tanggal 15 Maret 2023;
- Hari Senin, tanggal 27 Maret 2023 untuk menghadiri persidangan pada hari Senin, tanggal 17 April 2023;
- Hari Selasa, tanggal 18 April 2023 untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2023;

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

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

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

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat, lalu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat pada persidangan hari Selasa, tanggal 06 Juni 2023, hal mana Penggugat melalui kuasanya

Halaman 4 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa terhadap gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat juga tidak mengajukan perubahan/perbaikan serta menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat/tulisan, yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3, serta 2 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi Purwanto Bin Sunarto dan Saksi Agus Tiyanto;

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

1. Fotocopy kwitansi pembayaran sebidang tanah yang terletak di jalan golf desa Penggalaman dengan luas 15.779 M2 sertifikat nomor 01163, selanjutnya diberi tanda P.1 ;
2. Fotocopy SHM nomor 01163 atas nama Muhammad Chairul Ichwan, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Syaiful Bahri NIK 6372020107680155 tertanggal 28-09- 2021, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3 tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah pula *dinaatzegel* oleh Kantor Pos, untuk alat bukti berupa fotocopy telah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya, ternyata cocok atau sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi kepersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Purwanto Bin Sunarto**, memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut ;
  - Bahwa Saksi Purwanto sudah lama kenal Penggugat sejak tahun 2014 dan dengan Tergugat lebih lama lagi sekitar Tahun 2010;
  - Bahwa saksi mengetahui apa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan Penggugat ingin balik nama pada sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sedangkan Tergugat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Halaman 5 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Purwanto kenal dengan Tergugat sekitar tahun 2010 saat Saksi Purwanto mencari rumput bertemu dengan Tergugat kemudian Tergugat meminta Saksi Purwanto untuk merawat atau menjagakan tanah kebun sawit milik Tergugat kemudian Saksi Purwanto bersedia merawat kebun sawit milik Tergugat sejak tahun 2010 hingga tahun 2014;
- Bahwa tanah Tergugat tersebut terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013;
- Bahwa Tergugat tinggal di Kota Banjarmasin alamat persisnya lupa tetapi Saksi Purwanto pernah diajak oleh Tergugat kerumahnya ;
- Bahwa setelah Saksi Purwanto mengurus tanah tersebut sekitar 4 (empat) tahun Tergugat bilang kepada Saksi Purwanto bahwa tanah tersebut mau Tergugat jual karena mau biaya berobat isterinya ke Jakarta kemudian Tergugat menyerahkan fotocopy sertifikat tanah tersebut kepada Saksi Purwanto selanjutnya Saksi Purwanto menawarkan tanah tersebut kepada kenalan dan teman-teman Saksi Purwanto kemudian Sdr Agus Tiyono memberitahukan kepada Saksi Purwanto bahwa Penggugat ingin membeli tanah tersebut kemudian Penggugat cek lokasi tanah serta batas-batas tanah dengan mencocokkan fotocopy sertifikat tanah tersebut setelah itu Penggugat Saksi Purwanto memberikan nomor handphone HP Tergugat untuk negosiasi masalah harga tanah tersebut dan setelah tawar menawar Tergugat dan Penggugat sepakat dengan harga Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta Rupiah);
- Bahwa awalnya Tergugat menawarkan tanah tersebut seharga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa kemudian terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada bulan Nopember 2014;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Saksi Purwanto tidak dihadapan notaris atau PPAT;
- Bahwa setelah sepakat jual beli tanah tersebut Penggugat langsung lakukan pembayaran kepada Tergugat kemudian Tergugat

Halaman 6 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp

#### Disclaimer

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



membuatkan kwitansi dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat ;

- Bahwa Saksi Purwanto menyaksikan pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat dan Saksi Purwanto menjadi tanda tangan sebagai saksi di kwitansi penjualan tersebut;
- Bahwa Tergugat berjanji bantu untuk balik nama disertifikat kalau Penggugat sudah punya dana untuk biaya balik nama di Notaris karena saat itu Penggugat kekurangan dana untuk biaya balik nama disertifikat sehingga balik nama tidak langsung dilakukan ;
- Bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat bahwa biaya balik nama dibebankan kepada Penggugat ;
- Bahwa sekarang Tergugat tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya dan Saksi Purwanto bersama dengan Penggugat pernah mencoba mencari alamat Tergugat di Banjarmasin tetapi tidak ditemukan lagi ;
- Bahwa saat terjadi jual beli hadir saat itu Penggugat, Tergugat, Saksi Agus Tiyono dan Saksi Purwanto sendiri;
- Bahwa Saksi Purwanto pernah melihat sertifikat tanah tersebut dan Sertifikat tersebut atas nama Muhammad Chairul Ichwan (Tergugat)
- Bahwa selama ini tidak ada permasalahan atau yang komplain atas tanah saat dikuasai oleh Tergugat maupun saat Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa sebelah utara berbatas dengan tanah milik Tukiono, sebelah Timur berbatas dengan jalan desa, sebelah Barat berbatas dengan parit rencana handil dan sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Marjoko;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat P.1 dan P.2;

2. **Agus Tiyanto Bin Astina Surutisna**, memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi Agus Tiyanto kenal dengan Tergugat sekitar tahun 2014, Saksi Agus Tiyanto bertemu Saksi Purwanto, ketika yang menawarkan tanah kebun sawit milik Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui apa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan Penggugat ingin balik nama pada sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sedangkan Tergugat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
- Bahwa tanah Tergugat tersebut terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013;
- Bahwa awalnya Tergugat menawarkan tanah tersebut seharga Rp.150.000.000,00 (serratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa kemudian terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada bulan Nopember 2014;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Saksi Purwanto tidak dihadapan notaris atau PPAT;
- Bahwa setelah sepakat jual beli tanah tersebut Penggugat langsung lakukan pembayaran kepada Tergugat kemudian Tergugat membuatkan kwitansi dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi Agus Tiyanto menyaksikan pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat dan Saksi Agus Tiyanto menjadi tanda tangan sebagai saksi di kwitansi penjualan tersebut;
- Bahwa Tergugat berjanji bantu untuk balik nama disertifikat kalau Penggugat sudah punya dana untuk biaya balik nama di Notaris karena saat itu Penggugat kekurangan dana untuk biaya balik nama disertifikat sehingga balik nama tidak langsung dilakukan ;
- Bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat bahwa biaya balik nama dibebankan kepada Penggugat ;
- Bahwa sekarang Tergugat tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya ;
- Bahwa saat terjadi jual beli hadir saat itu Penggugat, Tergugat, Saksi Agus Tiyono dan Saksi Purwanto;
- Bahwa Saksi Agus Tiyono pernah melihat sertifikat tanah tersebut dan Sertifikat tersebut atas nama Muhammad Chairul Ichwan (Tergugat)

Halaman 8 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama ini tidak ada permasalahan atau yang komplain atas tanah saat dikuasai oleh Tergugat maupun saat Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Tukiono, sebelah Timur berbatas dengan jalan desa, sebelah Barat berbatas dengan parit rencana handil dan sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Marjoko;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat P.1 dan P.2;

Menimbang, bahwa di persidangan telah didengar keterangan Para Saksi maka Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan bukti maupun saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Golf Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pada hari Jum'at, tanggal 23 Juni 2023, dengan hasil selengkapnyanya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan hari Kamis, tanggal 06 Juli 2023 tersebut, Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan dan selanjutnya pada akhirnya menyatakan telah cukup dalam menyampaikan kepentingannya juga tidak mengajukan hal-hal apapun lagi serta mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan 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 berdasarkan ketentuan Pasal 149 Ayat (1) R.Bg Jo.

*Halaman 9 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp*



Pasal 78 Rv., kepada Majelis Hakim diberikan kompetensi atau wewenang untuk menjatuhkan Putusan di luar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat, dengan syarat :

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

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

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

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

Menimbang, bahwa Pasal 283 R.Bg menentukan bahwa "*barang siapa mengatakan/mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan Penggugat sebagaimana

Halaman 10 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp



tersebut di atas, Majelis dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya adalah Penggugat telah terjadi kesepakatan jual beli dengan Tergugat Muhammad Chairul Ichwan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Chairul Ichwan No.11663, akan tetapi karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya, maka proses balik nama atas bidang tanah tersebut belum pernah dilakukan oleh Penggugat;

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

- Apakah benar antara Penggugat telah terjadi kesepakatan jual beli dengan Tergugat Muhammad Chairul Ichwan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Chairul Ichwan No.11663 ?;
- Apakah benar telah dapat dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No.11663 dari atas nama Tergugat Muhammad Chairul Ichwan menjadi atas nama Penggugat?;

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat P-3, berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Syaiful Bahri, telah membuktikan bahwa Penggugat adalah warga/penduduk yang beralamat di Jalan Golf Jalan Golf Amaco No.284 RT.008 RW.002 Syamsuddin Noor Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, sehingga dalah hal ini kedudukan dari Tergugat bukan pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Martapura;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR / Pasal 142 Rbg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi:

- a. Tempat tinggal Tergugat atau tempat Tergugat sebenarnya berdiam (jikalau Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);



- b. Tempat tinggal salah seorang Tergugat, jika terdapat lebih satu Tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan Penggugat;
- c. Tergugat Utama bertempat tinggal, jika hubungan antara Tergugat-Tergugat adalah sebagai yang berutang dan penjaminnya;
- d. Tempat tinggal Penggugat atau salah satu dari Penggugat, dalam hal :
  1. Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada;
  2. Tergugat tidak dikenal (dalam gugatan disebutkan dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya);
- e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah) maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 Ayat (3) HIR);
- f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila objek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 Ayat (5) Rbg);
- g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan ditempat domisili yang dipilih itu;

Menimbang, bahwa walaupun tempat kedudukan Tergugat tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri martapura, akan tetapi objek sengketa berada yang terletak di Jalan Golf Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sehingga berdasarkan bunyi pasal huruf f yaitu untuk daerah yang berlaku RBg, apabila objek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 Ayat (5) Rbg);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka berdasarkan Pasal 118 HIR / 142 Rbg Pengadilan Negeri Martapura berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *A quo*;

*Halaman 12 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp*



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P-1 yaitu kwitansi pembayaran sebidang tanah yang terletak di jalan golf desa Penggalaman dengan luas 15.779 M2, antara Penggugat dan Tergugat, yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto, bahwa terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada bulan Nopember 2014 dan transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Saksi Purwanto tidak dihadapan notaris atau PPAT, kemudian setelah sepakat jual beli tanah tersebut Penggugat langsung lakukan pembayaran kepada Tergugat kemudian Tergugat membuat kwitansi dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto menyaksikan pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat dan Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto tanda tangan sebagai saksi di kwitansi penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto, Tergugat berjanji membantu untuk balik nama disertifikat, kalau Penggugat sudah punya dana untuk biaya balik nama di Notaris, akan tetapi saat itu Penggugat kekurangan dana untuk biaya balik nama disertifikat sehingga balik nama tidak langsung dilakukan dan sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat bahwa biaya balik nama dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto dipersidangan, sekarang Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat tersebut, akan tetapi sekarang Tergugat tidak diketahui lagi dimana tempat tinggalnya, dan pernah mencoba mencari alamat Tergugat di Banjarmasin tetapi tidak ditemukan lagi ;

Menimbang, bahwa dilihat dari bukti bukti P-1 yaitu kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak Jalan Golf Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan nilai transaksi jual beli sejumlah Rp 120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah) diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan perjanjian jual beli secara di bawah tangan atas sebidang tanah;



Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

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

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Nopember 2014 (vide bukti surat P-1) dan apabila dihubungkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01163 (vide bukti surat P-2) atas nama Muhammad Chairul Ichwan, yang sudah berada ditangan Penggugat, selain itu prosedur jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan aturan hukum yang ada, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 01163 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Nopember 2014 tersebut dinyatakan sah, dengan demikian petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Purwanto dan Saksi Agus Tiyanto dipersidangan, sejak perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi sampai dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik 01163 tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka seharusnya pihak Tergugat bersama-sama dengan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang ini Tergugat tidak juga bisa untuk melakukan proses balik nama Sertifikat bersama-sama dengan Penggugat yang tentunya menjadikan proses balik nama atas Sertipikat tersebut tidak pernah bisa dilakukan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat harus dinyatakan telah melakukan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Wanprestasi, sehingga petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan dan untuk itu Majelis Hakim akan melakukan penyempurnaan terhadap petitum ke-3 (tiga) gugatan tersebut sebagaimana tertuang di dalam diktum Putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat, yang menyatakan memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013, dari nama Tergugat (MUHAMMAD CHAIRUL ICHWAN) menjadi nama Penggugat (SYAIFUL BAHRI) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar. Oleh karena sejak awal terjadinya jual beli atas bidang tanah tersebut, pihak Tergugat tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 01163 menjadi nama Penggugat (SYAIFUL BAHRI) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, berdasarkan hal tersebut maka petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, dimana seluruh alat bukti telah dipertimbangkan satu persatu oleh Majelis Hakim dan tentunya dari pertimbangan seluruh alat bukti tersebut, maka petitum gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, sehingga petitum ke-1 (satu) gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek* ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg., Tergugat haruslah dihukum untuk

*Halaman 15 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam diktum Putusan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg serta Pasal-Pasal dalam R.Bg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Penggalaman Kabupaten Banjar, seluas 15.779 M2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013 ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
5. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik No. 01163 Surat Ukur Nomor 00012/Penggalaman/2013, dari nama Tergugat (MUHAMMAD CHAIRUL ICHWAN) menjadi nama Penggugat (SYAIFUL BAHRI) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sejumlah Rp 1.508.000,00 (satu juta lima ratus delapan ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari **Jum'at** tanggal **14 Juli 2023** oleh kami Emna Aulia, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Masye Kumaunang, S.H dan Gt.Risna Mariana, S.H masing-masing sebagai Hakim

Halaman 16 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp



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

Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **20 Juli 2023** dalam sidang yang terbuka untuk umum secara ecourt oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Noripansyah, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dan telah dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Martapura pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Masye Kumaunang, S.H

Emna Aulia, S.H., M.H.

Gt.Risna Mariana, S.H

Panitera Pengganti,

Noripansyah, S.H

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 580.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	<u>Rp. 778.000,00</u>
J u m l a h :	Rp 1.508.000,00

(satu juta lima ratus delapan ribu Rupiah)

Halaman 17 dari 17 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Mtp