



PUTUSAN

Nomor 13/Pdt.G/2024/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 :

ALFIANNOR, bertempat tinggal di Jalan Sultan Adam Gang Al Aman No.26 Rt.003 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmi Fauzi, S.H., M. Noor, S.H., Cindy Maharani, S.H., dan Raudhatul Jannah, S.H. Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Advokat Rahmi Fauzi, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Banua Praja Utara Blok E-16 Kel. Sungai Besar Kec. Banjarbaru Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada hari Senin tanggal 10 Juni 2024 dengan Register Nomor:87/PDT/SK/2024/PN MTP, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PARLAN HADIPRAWIRO, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Km Gg. Wiryo Utomo Rt.034 Rw.012 Kelurahan Keraton Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Martapura, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura

Halaman 1 dari 16 halaman – Putusan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 4 Juni 2024, di bawah register perkara Nomor:13/Pdt.G/2024/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2011 telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan pada kapling 6 yang terletak di desa Indrasari Kabupaten Banjar seluas 142 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 tersebut ;
2. Bahwa harga atas jual beli tersebut disepakati sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) Dan dibayarkan langsung kepada Tergugat sebagaimana kwitansi tertanggal 10 Oktober 2011;
3. Bahwa setelah pembayaran lunas harga jual beli atas tanah beserta bangunan tersebut Penggugat dengan Tergugat tidak seketika itu melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris dikarenakan pemecahan sertipikat atas nama Penggugat masih dalam proses, 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 kemudian sertipikat Nomor Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 sudah terbit dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat untuk dilakukan proses balik nama, namun pada saat itu kondisi keuangan Penggugat belum cukup dana, sehingga tertunda lagu untuk pembuatan Akta Jual Beli guna proses balik nama ;
5. Bahwa kemudian Penggugat sudah cukup dana untuk biaya pembuatan Akta jual dan 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 ;
6. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 Gambar Situasi 00291/Indrasari/2013 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat

Halaman 2 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



sebagai Pemegang Haknya;

7. Bahwa oleh karena faktanya Tergugat telah menerima pembayaran harga tanah berikut bangunan tersebut, maka cukup beralasan pula bagi Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kelas 1 B Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Indrasari Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar seluas 142 m² (seratus empat puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 02971 Surat Ukur Nomor 00291/Indrasari/2013 ;
8. 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. 02971 Surat Ukur Nomor 00291/Indrasari/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 berikut bangunan yang terletak di desa Indrasari Kabupaten Banjar seluas 142 M² sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 tersebut ;
3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) ;
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 tersebut, dari nama Tergugat (**PARLAN HADIPRAWIRO**) menjadi nama Penggugat (**ALFIANNOR**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya

Halaman 3 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Juni 2024 dan telah juga dilakukan pemanggilan umum tanggal 19 Juni 2024, yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan akan melakukan perubahan dikarenakan ada kesalahan ketik pada penulisan nama Tergugat dari yang semula tertulis "FARLAN HADIPRAWIRO" menjadi "PARLAN HADIPRAWIRO", dan terhadap perubahan tersebut Majelis Hakim menerimanya karena hanya merupakan kesalahan redaksional;

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

1. Asli dan Fotocopy Kuitansi tanggal 10 Oktober 2011 perihal pembayaran harga tanah dan bangunan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi pada Kapling 6 (enam) sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta Rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan Fotocopy Sertifikat Haki Milik Nomor 02971 Surat Ukur Nomor 00291/Indrasari/2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Parlan Hadiprawiro, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Asli dan Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Alfiannor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

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

1. Mulyanto

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah objek sengketa tersebut yaitu di Desa Indrasari Kabupaten Banjar;
- Bahwa mengetahui harga jua beli tanah tersebut adalah sebesar Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta Rupiah).
- Bahwa Saksi bisa kenal dengan Tergugat dikarenakan pada saat sedang melaksanakan kegiatan pengamanan di pabrik kertas PT. Golden Martapura sedangkan dengan Penggugat Saksi kenal pada saat melakukan jual beli tanah dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat berawal pada tahun 2011 Tergugat memiliki surat Sporadik dan mau dijual menjadi tanah kavlingan, kemudian Saksi menawarkan diri untuk membantu jual beli tanah tersebut dengan cara membayar pajak dan meningkatkan menjadi SHM Induk baru dilakukan pemecahan SHM Induk tersebut menjadi SHM 14 tanah Kavling, dan saat itu Penggugat merupakan salah satu pembeli tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa Penggugat saat itu membeli secara cash dan jual beli dilakukan di kantor Pemasaran;
- Bahwa saat jual beli tersebut dilakukan, yang hadir saat itu adalah Penggugat, Tergugat dan istrinya serta Saksi;
- Bahwa pada tahun 2013 SHM Induk sudah dipecah menjadi SHM Kavling, dan tahun 2013 tersebut Saksi serahkan SHM tanah Kavling

Halaman 5 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/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)



tersebut kepada Tergugat dan Tergugat sudah menyerahkan kepada Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat itu Penggugat belum melakukan balik nama SHM tersebut dikarenakan terkendala masalah biaya dikarenakan saat itu untuk balik nama memerlukan biaya sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah);
- Bahwa saat sekarang, Saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan Tergugat dan terakhir bertemu dengan Tergugat tersebut pada sekitar tahun 2014 atau 2015;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menempati rumah tersebut sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk tanah tersebut selama ini tidak pernah ada bersengketa;

2. Rasidul Gapur

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah berada di Gang Lestari Komplek Butterfly Villa II Rt. 005 Rw. 000 Desa Indrasari Kabupaten Banjar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi tetangga sebelah rumah dengan Penggugat dan Saksi kenal dengan Tergugat karena Saksi juga membeli tanah kavlingan dari Tergugat.
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sudah lama sejak tahun 2013, namun Penggugat baru menempati rumah tersebut sejak tahun 2021 setelah ayah Penggugat meninggal dunia;
- Bahwa Saksi mengetahui proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan Penggugat membeli tanah tersebut secara cash akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa saat sekarang, Saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan Tergugat dan terakhir bertemu dengan Tergugat tersebut pada sekitar tahun 2014 atau 2015;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menempati rumah tersebut sekarang adalah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk tanah tersebut selama ini tidak pernah ada bersengketa;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Gang Lestari Komplek Butterfly Villa II Rt. 005 Rw. 000 Desa Indrasari Kabupaten Banjar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan pada hari Senin, tanggal 8 Juli 2024, dengan hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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 mengenai pembelian tanah oleh penggugat dari Tergugat yang telah Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 yang masih atas nama Tergugat, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama keatas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

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

Menimbang, Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Sekumpul Gang Lestari Desa Indrasari, Kecamatan Martapura, Kabupaten

Halaman 7 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat), yang mana awalnya tanah yang dibeli Penggugat pada tanggal 10 Oktober 2011 tersebut merupakan tanah kaplingan yang telah dibagi dan Penggugat membeli Kapling 6 milik Tergugat yang dibeli secara cash kepada Tergugat seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi dengan harga Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan secara tunai sebagaimana yang termuat pada kwitansi pembayaran harga tanah (bukti P-1);

Menimbang, bahwa oleh karena harga tanah tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat sehingga bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang berarti telah menjadi hak milik Penggugat disamping itu terhadap objek tanahnya sendiri selama ini dipelihara dan dikelola oleh Penggugat yang kemudian Penggugat berniat memohon perubahan hak milik atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat) menjadi atas nama (Penggugat), namun ternyata Tergugat tidak dapat ditemukan lagi ditempat tinggal asalnya maupun ditempat terakhir ia dan keluarganya berdomisili;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, serta memperhatikan teori subyektif pembuktian dalam perkara perdata yang berbunyi *“siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu”*, maka pihak Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan;

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

Halaman 8 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/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

sampai dengan P-4 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Mulyanto dan Rasidul Gapur;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli atas Jalan Sekumpul Gang Lestari Desa Indrasari, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat)?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga?;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-4 telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti P-3 yang tidak terdapat aslinya dipersidangan, dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual

Halaman 9 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

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 berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tercantum “Peralihan hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat P-1 berupa kwitansi pembayaran harga tanah dan bangunan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi pada kapling 6 yang mana surat bukti tersebut membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai terhadap pembelian sebidang tanah Jalan Sekumpul Gang Lestari Desa Indrasari, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat), dimana hal ini juga

Halaman 10 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan oleh Saksi Mulyanto yang merupakan pihak yang melihat proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut dapat diketahui bahwa pembelian atas tanah tersebut oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebatas mengenai adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak Jalan Sekumpul Gang Lestari Desa Indrasari, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat) (bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 yang berupa bukti kwitansi pembelian sebidang tanah, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 hal ini bersesuaian dengan keterangan dari Saksi Mulyanto yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui dengan jelas pada waktu Penggugat membeli sebidang tanah tersebut dari Tergugat oleh karena Saksi melihat langsung jual beli sebidang tanah tersebut, bahwa sampai dengan sekarang ini sebidang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan selama itu pula tidak pernah ada yang keberatan, sehingga dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai sebidang tanah tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah, dimana jual beli tersebut dibayar secara tunai walaupun bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Halaman 11 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan “Apakah benar perbuatan Tergugat bisa dikategorikan sebagai Wanprestasi?”;

Menimbang, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPPerdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, sehingga untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi maka harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPPerdata;

Menimbang, bahwa salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept, sehingga dengan demikian wanprestasi terjadi apabila debitur:

- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali;
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau;
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sehingga dengan demikian definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak yang lainnya membayar harga barang yang disepakati, sehingga dengan demikian jual beli merupakan perjanjian konsensual, dimana ketika unsur-unsur pokok jual beli sudah terpenuhi (barang dan harga) maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Penggugat dan Tergugat telah terjadi suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa menurut hukum Agraria, jual beli barang tak bergerak yakni berupa tanah/bangunan haruslah bersifat terang yakni dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) sehingga dengan demikian selama jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Jual belinya di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pihak penjual dianggap masih belum menyerahkan sepenuhnya tanah kepada pihak pembeli sementara dengan adanya jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak termasuk dalam hal untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah ada proses jual beli tersebut, Tergugat tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sehingga merugikan Penggugat, sehingga sampai saat ini Penggugat sebagai pembeli yang sah tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 atas nama Parlan Hadiprawiro (Tergugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Tergugat secara nyata tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual sebagaimana pertimbangan di atas, sehingga perbuatan Tergugat yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Hakim berpendapat Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini

Halaman 13 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/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

masih bergantung pada petitum-petitim selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitim lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke-1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah menyatakan sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Desa Indrasari Kabupaten Banjar seluas 142 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 oleh karenanya Petitum ke-2 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi, maka terhadap hal tersebut Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum ke-3 Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum gugatan Penggugat angka 4 yaitu Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 tersebut, dari nama Tergugat (**PARLAN HADIPRAWIRO**) menjadi nama Penggugat (**ALFIANNOR**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar oleh karena sejak awal terjadinya jual beli pihak Tergugat tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, sehingga Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02971 surat ukur 00291/Indrasari/2013 tertanggal 13 Mei 2013 dengan luas 142 (seratus empat puluh dua) meter persegi, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya

Halaman 14 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/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

dengan verstek, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 1;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan verstek;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 125 HIR/Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di desa Indrasari Kabupaten Banjar seluas 142 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013;
4. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
5. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik Nomor 02971, Surat Ukur 00291/Indrasari/2013 tersebut, dari nama Tergugat (**PARLAN HADIPRAWIRO**) menjadi nama Penggugat (**ALFIANNOR**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.245.000,00 (sejuta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari **Kamis**, tanggal **11 Juli 2024**, oleh kami, **Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **GT. Risna**

Halaman 15 dari 16 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



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

Mariana, S.H., dan Anak Agung Ayu Dharma Yanthi S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari **Selasa**, tanggal **16 Juli 2024**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Muhammad Zeldy Ferdian, S.H.,** Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

GT. Risna Mariana, S.H.

Putu Agus Wiranata,S.H.,M.H.

Ttd

Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Muhammad Zeldy Ferdian, S.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 214.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 14.000,00
- PNBP.....	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 837.000,00
Jumlah	Rp1.245.000,00
(sejuta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah)	