



**PUTUSAN**

**Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUNDASIR**, bertempat tinggal di Gondangan Ringinsari RT.006/RW.050,  
Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman,  
Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai.....**Penggugat**;

**Lawan:**

**MUSOLIKAH**, dahulu bertempat tinggal di Kampung Cindai Alus, Desa  
Cindai Alus, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar,  
Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaannya,  
sebagai .....**Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 12 April 2023 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2006 telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 M sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935;
2. Bahwa jual beli tersebut telah disekapati seharga Rp. 38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) dengan pembayaran langsung diterima Tergugat pada tanggal 19 Desember 2006;

*Halaman 1 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp*



3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli atas tanah tersebut Tergugat berjanji dalam waktu 6 (enam) bulan akan membantu proses menyelesaikan pembuatan akta jual beli guna proses balik namanya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar namun Tergugat ada kesibukan sehingga tidak juga bisa memenuhinya yang pada akhirnya Penggugat harus pindah satuan ke Bandung dan proses tersebut terhenti hingga sekarang;
4. Bahwa pada kenyataannya untuk proses pembuatan akta jual beli tersebut tidak pernah dilakukan Tergugat, hingga kemudian Penggugat ada berkesempatan untuk mengurus kembali proses balik nama tersebut namun pada kenyataannya Tergugat sudah tidak bisa lagi dihubungi serta tidak bertempat tinggal lagi dialamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sekarang termasuk para ahli warisnya;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1935 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya ;
6. Bahwa menurut hukum cukup beralasan bagi Penggugat mohon Pengadilan Negeri Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 M2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935;
7. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah tersebut sah dan atas sertifikat tidak dapat dibalik nama semata-mata Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1935 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan

*Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri 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 Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 M sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935;
3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 1935, dari nama Tergugat (**MUSOLIKAH**) menjadi nama Penggugat (**MUNDASIR**) sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar ;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 April 2023 dan tanggal 24 Mei 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Fotocopy KTP atan nama Mundasir (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy SHM nomor 01935 atas nama MUSOLIKAH, selanjutnya diberi tanda P.2
3. Fotocopy gambar patok batas tanah, selanjutnya diberi tanda P.3 ;

*Halaman 3 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp*



4. Fotocopy kwitansi pembayaran sebidang tanah SHM nomor 01935 atas nama MUSOLIKAH, selanjutnya diberi tanda P.4 ;

Bukti-bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Runi Bin Armain

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat baru sekitar 2 (dua) bulan yang lalu yang mana Penggugat datang ke rumah saksi untuk kepentingan pengukuran tanah miliknya;

Bahwa saksi adalah Ketua RT 08/RW 03 Desa Cindai Alus Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar;

Bahwa Penggugat untuk kepentingan pengukuran tersebut Penggugat pernah menunjukkan SHM nomor 01935 atas nama MUSOLIKAH;

Bahwa sepengetahuan saksi lokasi tanah milik Penggugat bersebelahan dengan tanah milik H.Hamsan;

Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) kapling tanah di Desa Cindai Alus dan sepengetahuan saksi tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah tersebut;

Bahwa saksi menyaksikan pengukuran 2 (dua) kapling tanah milik Penggugat yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

2. Saksi Agus Basar

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat baru sekitar 2 (dua) bulan yang lalu yang mana Penggugat datang ke Kantor Desa Cindai Alus untuk kepentingan pengukuran tanah miliknya;

Bahwa saksi bekerja di Kantor Desa Cindai Alus Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar;

Bahwa Penggugat untuk kepentingan pengukuran tersebut Penggugat pernah menunjukkan SHM nomor 01935 atas nama MUSOLIKAH;



Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) kapling tanah di Desa Cindai Alus dan sepengetahuan saksi tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah tersebut;

Bahwa saksi menyaksikan pengukuran 2 (dua) kapling tanah milik Penggugat yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

3. **Saksi Mujito Apriyadi**

Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 2012;

Bahwa saksi dan Penggugat awalnya bertemu di musholla dekat tanah Penggugat di Desa Cindai Alus. Kemudian oleh karena sama-sama anggota TNI Penggugat meminta tolong saksi untuk menjaga dan merawat tanah milik Penggugat;

Bahwa saksi kebetulan tinggal di Desa Cindai Alus jadi hamper setiap hari menengok tanah milik Penggugat;

Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah bersertipikat hak milik;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 M sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935;

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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-2 berupa SHM Nomor 1935 Tahun 2004 atas nama Musolikhah yang mana dari bukti tersebut diperoleh fakta hukum tanah sebagaimana sertifikat *a quo* terletak di Desa Cindai Alus, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar seluas 2.226 meter persegi.. Berdasarkan keterangan saksi Runi Bin Armain, Agus Basar dan Mujito Apriyadi benar tanah tersebut adalah milik Penggugat yang dikuasai sejak tahun 2012 dan tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dihadiri para saksi telah ternyata tanah milik Penggugat ukurannya seluas 2.226 meter persegi, dengan batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Siti Sarah;
- Sebelah Timur berbatas dengan Pesantren
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan Desa
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Muhammad Ishak

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 diperoleh fakta hukum Penggugat telah membayar uang sejumlah Rp.38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) kepada Musolikhah untuk pembayaran tanah sebagaimana SHM No.1935/Desa Cindai Alus atas nama Musolikhah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

## 1. Asas Tunai

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

## 2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT, karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan Penggugat telah membayar lunas harga pembelian obyek tanah *a quo* kepada Tergugat sejumlah Rp.38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) Selanjutnya penguasaan atas obyek tanah *a quo* juga telah berpindah dari tangan Tergugat ke Penggugat. Hal ini sebagaimana diterangkan saksi Mujito Apriyadi yang menerangkan sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang saat ini diminta Penggugat untuk menjaga dan mengurus obyek tanah *a quo*. Saksi Runi bin Arman dan Agus Basar juga menerangkan kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim berpendapat jual beli obyek tanah *a quo* antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat tunai dalam asas jual beli yaitu ada pembayaran harga tanah oleh Penggugat dan penyerahan tanah oleh Tergugat. Bahwa dengan terpenuhinya asas

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunai ini menurut Majelis Hakim telah terjadi peralihan hak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935 dari Tergugat ke Penggugat. Pendapat Majelis Hakim ini berkesesuaian dengan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Kamar Perdata sebagaimana SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935 harus dinyatakan sah menurut hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum kedua gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa namun demikian perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat belum memenuhi asas terang sebagaimana disebutkan diatas. Sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat telah mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Menurut yurisprudensi atas penafsiran Pasal 1238 KUHPdata, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Bentuk-bentuk sikap yang bisa dikatakan wanprestasi diantaranya:

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);

Halaman 8 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu asas dalam jual beli adalah terang yaitu peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam akta jual beli dihadapan PPAT maka perbuatan Tergugat yang tidak menindaklanjuti jual beli atas obyek tanah *a quo* bersama Penggugat dihadapan PPAT adalah perbuatan wanprestasi dalam bentuk melaksanakan perjanjian tetapi tidak seperti yang diperjanjikan. Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa melihat kenyataan Tergugat yang saat ini tidak lagi diketahui keberadaannya menurut pendapat Majelis Hakim demi sahnya jual beli tanah *a quo* dan administrasi balik nama sertifikat, maka perlu diberi hak dan wewenang kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 1935, dari nama Tergugat (**MUSOLIKAH**) menjadi nama Penggugat (**MUNDASIR**) sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keempat gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka perlu menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebagaimana diktum putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka petitum kesatu beralasan untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria 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;

*Halaman 9 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cindai Alus Rt.008 Rw.003 Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, seluas 2.226 M sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1935;
4. Menyatakan Tergugat wanprestasi atau ingkar janji;
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik No. 1935, dari nama Tergugat (**MUSOLIKAH**) menjadi nama Penggugat (**MUNDASIR**) sebagai pemegang haknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar ;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.167.000,00 (satu juta seratus enam puluh tujuh ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023, oleh kami, Putu Agus Wiranata, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Masye Kumaunang, S.H. dan Gt. Risna Mariana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri Noripansyah, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Masye Kumaunang, S.H.

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

Gt. Risna Mariana, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Mtp



Noripansyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp.30.000,00;
2.....P	:	Rp.100.000,00;
roses.....	:	
3.....R	:	Rp.239.000,00;
elaas.....	:	
4.....R	:	Rp.10.000,00;
edaksi .....	:	
5.....M	:	Rp.10.000,00;
aterai.....	:	
6. Pemeriksaan setempat.....	:	Rp.778.000,00;
Jumlah	:	Rp1.167.000,00;

(satu juta seratus enam puluh tujuh ribu Rupiah)