



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUPRIADI, tempat/tanggal lahir Balangan, 7 September 1983, jenis kelamin laki-laki, agama islam, pekerjaan Pegawai Negeri sipil, bertempat tinggal di Komp. Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.40 RT 007 RW 00 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan; dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irosina, S.H. dan Putu Kastu, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Komp. Mustika Griya Permai Blok B No.228, Cindai Alus, Perumahan Seribu, Kabupaten Banjar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah No 96/Pdt/SK/2021/PN Mtp pada tanggal 30 Agustus 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n :

Akhmad Munawir, tempat/tanggal lahir Amuntai, 13 April 1982, jenis kelamin laki-laki, agama islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT 007 RW 000, Kelurahan Sungai Lulut, Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas Perkara;

Telah mendengar Gugatan Penggugat serta saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 Agustus 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 18 Agustus 2021, dengan No. Reg. : 21/Pdt.G/2021/PN.Mtp, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

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)



1. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2021 Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli atas sebidang Tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana sertifikat hak milik no.03072 dengan luas 130m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat);
2. Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat seharga Rp. 75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang dibayar Penggugat secara Tunai pada tanggal 15 Mei 2021 dan uangnya langsung diserahkan kepada Tergugat kemudian atas pembayaran tersebut dibuat kwitansi pembayaran yang di Tandatangani oleh Tergugat;
3. Bahwa kemudian Tergugat tidak ada membantu proses balik nama sertifikat atas bidang tanah dan rumah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat, sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat memproses balik nama sertifikat atas bidang Tanah dan rumah tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar;
4. Bahwa Penggugat setelah itu berupaya menemui Tergugat namun ternyata Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut karena sudah bercerai dengan istrinya hingga akhirnya keberadaan Tergugat sekarang ini tidak diketahui lagi dan proses balik nama atas bidang tanah dan rumah tersebut menjadi terkendala sehingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini;
5. Bahwa untuk proses balik nama sertifikat bidang tanah dan rumah tersebut, Penggugat sangat dirugikan karena walaupun secara De Facto bidang tanah dan rumah tersebut dikuasai Penggugat namun secara de Jure bidang tanah dan rumah tersebut adalah masih atas nama Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum atas bidang tanah dan rumah tersebut;
6. Bahwa perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
7. Bahwa selanjutnya Penggugat mohon Ketua Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah dan rumah tersebut yaitu sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor 03072 yang sebelumnya atas nama Akhmad Munawir (Tergugat) menjadi atas nama Supriadi (Penggugat), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkannya dikantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Banjar;

Berdasarkan apa yang Pengugat uraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas bidang tanah dan rumah, yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 03072 dengan luas 130m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas bidang tanah dan rumah yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 03072, dengan luas 130m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;
5. Memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama bidang tanah dan rumah yaitu sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor 03072 yang sebelumnya atas nama Akhmad Munawir (Tergugat) menjadi atas nama Supriadi (Penggugat), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkannya dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/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

Apabila Pengadilan Negeri Martapura berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*exaequoetbono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah No 96/Pdt/SK/2021/PN Mtp pada tanggal 30 Agustus 2021, sedangkan untuk Tergugat untuk kepentingan Tergugat *tidak* menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggilan / relaas No. : 21/Pdt.G/2020/PN.Mtp tertanggal 19 Agustus 2021, 1 September 2021 dan Relaas Panggilan Umum tertanggal 9 September 2021, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat, tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Sedangkan ketidakhadiran tersebut ternyata bukan disebabkan atas suatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil terhadap gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Supriadi, Nomor 6303040709830012, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy kuitansi pembelian rumah dan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Jalan Martapura Lama Komplek Graha Sejahtera blok Sejahtera II No.40 RT 007 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar tanggal 15 Mei 2021, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 03072 atas nama Akhmad Munawir, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-3;

Halaman 4 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Akta Jual Beli atas nama Akhmad Munawir Nomor 604/2008 tanggal 16 Desember 2008, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-4;

5. Fotocopy bukti pembayaran PBB atas nama Supriadi Nomor 63.03.040.014.002-1603.0 tanggal 21 Juni 2021, bukti mana telah sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berupa Fotocopy P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 yang telah disesuaikan dengan Aslinya dan bukti-bukti tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya, sehingga secara formalitas bukti mana dapat dipertimbangkan untuk bukti Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi M. Wardani;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Penggugat dan Tergugat adalah tetangga saksi dan saksi yang mempunyai rumah dan tanah tersebut sebelum dijual kepada Tergugat yang sekarang sudah dibeli Penggugat;
- Bahwa berada di persidangan ini sebagai saksi karena Penggugat mau balik nama yang ada di sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa di atas tanah itu ada bangunannya yaitu berupa rumah;
- Bahwa Letak tanah serta bangunannya itu berada di Komplek Graha Sejahtera II No.32 RT 007 Kelurahan Sungai Tabuk Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Yang menjual tanah itu adalah Akhmad Munawir sedangkan pembelinya adalah Supriadi;
- Bahwa saksi mendengar dari Supriadi sendiri yang cerita kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak ikut terlibat dalam hal jual beli tanah itu;
- Bahwa Tanah itu dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi Tanah tersebut dijual beserta suratnya berupa kuitansi pembelian dan sertifikat;

Halaman 5 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tetapi saya hanya diberitahukan oleh Penggugat saja bahwa tanah itu ada sertipikat dan kuitansinya;
- Bahwa Rumah yang saksi tempati itu adalah rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dan saksi mengontraknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Akhmad Munawir berada karena saksi tidak pernah bertemu;
- Bahwa Sudah 5 (lima) bulan saksi kontrak rumah tersebut;
- Bahwa Sebelum saksi kontrak rumah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tidak ada masalah dengan pembelian rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

2. Saksi Herwani;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Penggugat dan Tergugat karena saksi pernah menjadi tetangga Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi berada di persidangan ini sebagai saksi karena Penggugat mau balik nama yang ada di sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa di atas tanah itu ada bangunannya yaitu berupa rumah;
- Bahwa Letak tanah serta bangunannya itu berada di Komplek Graha Sejahtera II No.32 RT 007 Kelurahan Sungai Tabuk Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar;
- Bahwa Yang menjual tanah itu adalah Akhmad Munawir sedangkan pembelinya adalah Supriadi;
- Bahwa saksi sudah lama bertempat tinggal dirumah saksi yang berdekatan dengan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga RP. 75.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi pembelian tersebut ada kuitansi jual beli dan ada Sertifikat Hak Miliknya;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam proses jual beli tanah tersebut tetapi di sekitar tempat tinggal saksi sudah mengetahui kalau tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;



- Bahwa masyarakat disekitar tempat tinggal saksi maupun Penggugat sudah mengetahui kalau tanah dan rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa setelah menjual tanah dan rumah tersebut Tergugat meninggalkan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat saat ini;
- Bahwa saksi sudah lama tidak pernah bertemu dengan Tergugat lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat bertempat tinggal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas kepada Majelis Hakim atas obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021, namun untuk mempersingkat putusan, hasil Pemeriksaan Setempat tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan di persidangan dan menyatakan mohon diberikan putusan terhadap perkara ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa adapun gugatan dimaksud ditujukan kepada subjek hukum tertentu, in casu Tergugat yang kepadanya diberikan hak dan kewajiban yang seimbang dengan Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa akan tetapi kenyataannya Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak dikirimkan wakilnya yang sah berdasarkan relaas panggilan;

Menimbang, bahwa karena ketidakhadiran Tergugat, maka Hakim berpendapat Tergugat telah melepaskan hak dan kewajibannya yang berhubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan oleh



karenanya perkara ini akan diperiksa dan diadili tanpa kehadiran pihak Tergugat (Verstek) serta Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak hadir;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara aquo diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak melawan hukum ;

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah :

1. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2021 Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli atas sebidang Tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana sertifikat hak milik no.03072 dengan luas 130m2 (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat);
2. Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat seharga Rp. 75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang dibayar Penggugat secara Tunai pada tanggal 15 Mei 2021 dan uangnya langsung diserahkan kepada Tergugat kemudian atas pembayaran tersebut dibuat kwitansi pembayaran yang di Tandatangani oleh Tergugat;
3. Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat seharga Rp. 75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang dibayar Penggugat secara Tunai pada tanggal 15 Mei 2021 dan uangnya langsung diserahkan kepada Tergugat kemudian atas pembayaran tersebut dibuat kwitansi pembayaran yang di Tandatangani oleh Tergugat;
4. Bahwa kemudian Tergugat tidak ada membantu proses balik nama sertifikat atas bidang tanah dan rumah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat, sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat memproses balik nama sertifikat atas bidang Tanah dan rumah tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar;



5. Bahwa Penggugat setelah itu berupaya menemui Tergugat namun ternyata Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut karena sudah bercerai dengan istrinya hingga akhirnya keberadaan Tergugat sekarang ini tidak diketahui lagi dan proses balik nama atas bidang tanah dan rumah tersebut menjadi terkendala sehingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah dipersidangan yaitu Saksi M. Wardani dan saksi Herwani;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata / Pasal 283 R.Bg, maka Penggugat haruslah membuktikan akan kebenaran gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah dan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana sertifikat hak milik no.03072 dengan luas 130m2 (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (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 untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 fotocopy berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Supriadi yang memberikan kejelasan mengenai Supriadi sebagai Penggugat benar – benar berdomisili di tempat sesuai Kartu Tanda Penduduk, P-2 berupa fotocopy kuitansi pembelian rumah dan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Jalan Martapura Lama Komplek Graha Sejahtera blok Sejahtera II No.40 RT 007 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar tanggal 15 Mei 2021 yang memberi kejelasan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, P-3 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 03072 atas nama Akhmad Munawir yang memberi kejelasan Sertipikat Hak Milik Nomor 03072 masih atas nama Akhmad Munawir, P-4 berupa fotocopy Akta Jual Beli atas nama Akhmad Munawir Nomor 604/2008 tanggal 16 Desember 2008 yang memberi kejelasan bahwa sudah terjadi jual beli antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat dan P-5 berupa fotocopy bukti pembayaran PBB atas nama Supriadi Nomor 63.03.040.014.002-1603.0 tanggal 21 Juni 2021 yang memberi kejelasan bahwa sampai saat ini Supriadi (Penggugat) masih membayar PBB atas tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-5 telah disesuaikan dengan Aslinya dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yakni Saksi M. Wardani dan saksi Herwani sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat dan keterangan Saksi dari Penggugat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim mempertimbangkan “apakah benar perbuatan Tergugat bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?”;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur pada pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “;

Menimbang, bahwa awalnya dalam perkara ini muncul dari syarat jual beli yang sudah sah dimana para pihak dapat menentukan sendiri kesepakatan mengenai syarat-syarat jual beli terhadap tanah, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian/persetujuan namun dalam jual beli tanah jika tidak melibatkan PPAT, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah tersebut masih atas nama penjual, sedangkan sertifikat hak milik merupakan surat bukti akan penguasaan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih sebagai milik penjual;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak penguasaan atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Pembeli (Penggugat) dan Penjual (Tergugat) ke PPAT (vide Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat membeli sebidang tanah kavling yang terletak di Jalan Martapura Lama Komplek Graha Sejahtera blok Sejahtera II No.40 RT 007 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar milik Tergugat dibeli secara tunai atau cash yang ditunjukkan

Halaman 10 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan yaitu Kwitansi senilai Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Mei 2021 (vide bukti P-2), Penggugat sudah melaksanakan kewajibannya membayar tanah tersebut. Dengan demikian jual beli tanah dan bangunan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini belum selesai, karena hak atas tanah dan bangunan tersebut secara yuridis belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan objek sengketa pada perkara ini maka sengketa yang timbul adalah masalah perikatan jual beli dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang kepada Tergugat sebagaimana bukti P-2. dan telah melakukan pembayaran secara tunai, akan tetapi Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan tanah secara yuridis, maka dalam konstruksi hukum seperti itu, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana sertifikat hak milik no.03072 dengan luas 130m2 (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) dengan Penggugat?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 Rbg yang menyatakan "*Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu*" ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya;

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 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 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 yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Tanggal 15 Mei 2021 senilai Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah), atas nama penerima Akhmad Munawir dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual (vide Bukti P- 2) dan hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi M. Wardani dan saksi Herwani yang menyatakan kalau Penggugat sudah membayar tanah tersebut, saksi saksi juga mengetahui kalau Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Martapura, saksi mengetahui letak rumah beserta tanah yang dibeli Penggugat tersebut yaitu di di Jalan Martapura Lama Komplek Graha Sejahtera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blok Sejahtera II No.40 RT 007 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar dan asal usul rumah tersebut sebelumnya adalah rumah dan tanah milik Tergugat yang dibeli Penggugat kemudian dikontrak oleh saksi M. Wardani sedangkan saksi Herwani merupakan penduduk ditempat Penggugat dan Tergugat tinggal serta mengetahui jual beli tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti kwitansi tersebut Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03072 atas nama Akhmad Munawir;

Menimbang, bahwa para saksi juga mendengar dari Penggugat ataupun dari warga sekitar lokasi tanah tersebut berada kalau Penggugat telah membeli tanah dan rumah dari Penggugat tersebut dengan harga Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan Para saksi juga mengetahui batas – batas rumah dan tanah tersebut;

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 seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) terletak yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat);

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

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 outentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 13 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/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 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 masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke-1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dengan kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual terhadap rumah dan tanah atas sebidang tanah seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) terletak yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) terletak yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 03072 tercatat atas nama Akhmad Munawir (Tergugat), dan sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang rumah dan tanah seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan oleh karena itu petitum ke-2 dan ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 03072 tercatat atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) yang masih tercatat bukan atas nama Penggugat akan tetapi masih atas nama Tergugat Akhmad Munawir, serta Penggugat juga telah melakukan pembayaran secara lunas (vide bukti P-2) sehingga adalah hak Penggugat dan berwenang atau memiliki hak sebagai pemilik yang sah atas

Halaman 14 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/PN Mtp



tanah tersebut untuk mengajukan permohonan peralihan atau pemindahan hak kepemilikan atas tanah seluas 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan menjadi atas nama Supriadi (Penggugat) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, oleh karena itu petitum ke-5 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-5 dikabulkan maka untuk petitum ke-1 juga dikabulkan dan gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil mempertahankan sebagian dalil gugatannya dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan Verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg), Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di Persidangan tetap tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas bidang tanah dan rumah, yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 03072 dengan luas 130m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera Blok Sejahtera II No. 32 RT. 007 RW. 000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas bidang tanah dan rumah yaitu sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 03072, dengan luas 130m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Komplek Graha Sejahtera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Sejahtera II No.32 RT.007 RW.000, Kelurahan Sungai Lulut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan atas nama AKHMAD MUNAWIR (Tergugat) sehingga Penggugat dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut;

6. Memberi hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama bidang tanah dan rumah yaitu sebagaimana sertiikat Hak Milik Nomor 03072 yang sebelumnya atas nama Akhmad Munawir (Tergugat) menjadi atas nama Supriadi (Penggugat), dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkannya dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.830.000,- (dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2021, oleh Ita Widyaningsih, S.H., M.H selaku Hakim Ketua, Indra Kusuma Haryanto, S.H., MH dan Gesang Yoga Madyasto, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021, pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Fatmawati, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd,-

Ttd,-

Indra Kusuma Haryanto, S.H., MH

Ita Widyaningsih, S.H., M.H

Ttd,-

Gesang Yoga Madyasto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd,-

Fatmawati, SH

Halaman 16 dari 17, Putusan No. 21/Pdt.G/2021/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

Perincian biaya :

➤ Pendaftaran Gugatan -----	Rp. 30.000,00
➤ Biaya Proses -----	Rp. 50.000,00
➤ Biaya Relas -----	Rp. 1.230.000,00
➤ Redaksi -----	Rp. 10.000,00
➤ Materai Putusan -----	Rp. 10.000,00
➤ Pemeriksaan Setempat -----	Rp. 1.500.000,00
Jumlah	<u>Rp. 2.830.000,00</u>

(dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)

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)