



PUTUSAN

Nomor 6/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 :

DIYAH ANUR YANI bertempat tinggal di Jalan Murai No. 22 Rt.002 Rw.002, Mentaos, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

L a w a n

AHMAD YAMANI, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Pasayangan, Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Negara Kesatua Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

PRIMER KOPERASI POLRI (PRIMKOPOL) RESORT BANJAR, tempat kedudukan Jalan A. Yani Km. 38, Sungai Sipai, Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 6 Maret 2024, di bawah register perkara Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 20 Maret 1999 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Turut Tergugat seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana dikenal dan tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor 2364

Halaman 1 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan jalan;
 - Sebelah Selatan dengan jalan;
 - Sebelah Timur dengan SHM 2363 dan SHM 2369;
 - Sebelah Barat dengan SHM 2365 dan SHM 2368;
2. Bahwa terhadap bukti pembayaran berupa 1 (satu) buah kwitansi pembelian tanah di kelurahan Sei Sipai Martapura atas nama Ahmad Yamani telah hilang atau tercecer yang diketahui pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019 di sekitar Jalan A. Yani arah menuju ke Bandara Syamsudin Noor Banjarbaru sebagaimana telah dilaporkan berdasarkan surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKLTK/1482/VI/2019/KALSEL/RES BJB tanggal 13 Juni 2019 yang kemudian telah diperbaharui dengan Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor SKTLK/136/2024/SPKT/POLRES BANJARBARU/POLDA KALIMANTAN SELATAN, tanggal 11 Januari 2024;
 3. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat pada tanggal 20 Maret 1999 tersebut merupakan tanah kaplingan milik Turut Tergugat yang dibeli secara kredit kepada Tergugat seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) dengan harga Rp28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara angsuran sebagaimana yang termuat pada Surat Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat tanggal Agustus 1996;
 4. Bahwa sebelum tanah tersebut lunas dibayar oleh Turut Tergugat kepada Tergugat, tanah ini telah dimohonkan bukti hak miliknya oleh Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2357 atas nama pemegang hak Ahmad Yamani (Tergugat);
 5. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2357 dibagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bagian yang kemudian dikeluarkan masing-masing bukti hak nya antara lain untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364

Halaman 2 dari 24 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)



dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 dan setelah harga tanah tersebut lunas dibayar kemudian oleh Turut Tergugat diserahkan kepada Penggugat namun masih terdaftar atas nama Ahmad Yamani (Tergugat) karena masih belum ada pencatatan perubahan hak atau balik nama menjadi atas nama Diyah Anur Yani (Penggugat);

6. Bahwa oleh karena harga tanah tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat sehingga bukti kepemilikannya berupa Sertifikat hak Milik Nomor 2364 telah diserahkan oleh Turut 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 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 atas nama Ahmad Yamani (Tergugat) menjadi atas nama (Penggugat), untuk itu Penggugat kemudian meminta kepada Turut Tergugat untuk menyelesaikan dasar perubahan hak tanah milik Penggugat ini kepada Turut Tergugat dan Tergugat, namun ternyata Tergugat tidak dapat ditemukan lagi ditempat tinggal asalnya maupun ditempat terakhir ia dan keluarganya berdomisili;
7. Bahwa meskipun Penggugat dan Turut Tergugat telah berusaha mencari Tergugat dengan segala daya yang ada, ternyata tidak berhasil karena yang bersangkutan telah pindah alamat entah kemana tanpa diketahui lagi keberadaan dan domisili hukumnya yang tetap,
8. Bahwa diduga kuat Tergugat telah menghindarkan diri dan tindakannya tersebut sangat bertentangan dengan kewajibannya selaku penjual untuk menyelesaikan dengan tuntas tata administrasi perobahan hak / balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 sehingga status pemilikan tanah ini sampai sekarang menjadi gantung dan menyulitkan Penggugat untuk melakukan hak-hak secara leluasa atas benda tersebut antara lain untuk menjual atau memindah-tangankan atau tindakan lainnya ;
9. Bahwa jual beli tanah antara Turut Tergugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat

Halaman 3 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



tanggal Agustus 1998 dan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat pada tanggal 20 Maret 1998 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 SU No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 dilakukan dengan itikad baik dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan jual beli, sudah seharusnya dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

10. Bahwa adanya jual beli secara kredit dan telah dilunasinya harga jual beli tanah seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana dikenal dan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, **adalah sah tanah hak milik Penggugat**, sedangkan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan dengan tuntas administrasi perubahan hak atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut, dimana atas tindakan Tergugat tersebut sudah seharusnya dikualifisir sebagai perbuatan ingkar janji atau **wanprestasi** yang merugikan Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya;
11. Bahwa meskipun Turut Tergugat seharusnya ikut bertanggung jawab dalam penyelesaian administrasi perubahan hak atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, namun oleh karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat dan belum juga dibalik nama atas nama Turut Tergugat, oleh karenanya posisi Turut Tergugat hanya berkewajiban untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini;
12. Bahwa oleh karena Tergugat sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura untuk memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak mengajukan permohonan perubahan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 milik Penggugat tersebut dari atas nama Ahmad Yamani menjadi atas nama Penggugat (**Diyah Anur Yani**);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat tanggal Agustus 1996 dan perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1999 yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluar 600 M2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan jalan;
 - Sebelah Selatan dengan jalan;
 - Sebelah Timur dengan SHM 2363 dan SHM 2369;
 - Sebelah Barat dengan SHM 2365 dan SHM 2368;
5. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
6. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, atas nama Tergugat (**Ahmad Yamani**) menjadi nama Penggugat (**Diyah Anur Yani**);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini ;

Halaman 5 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini ;

Atau mohon diberikan putusan yang adil dan patut menurut hukum;

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 7 Maret 2024, dan telah juga dilakukan pemanggilan umum tanggal 19 Maret 2024, yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan untuk maupun Turut Tergugat juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 Maret 2024, tanggal 19 Maret 2024 dan tanggal 23 April 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 dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

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

1. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 atas nama Ahmad Yamani, tertanggal 6 Agustus 1998, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 014/SKT/DS/II-1994, tertanggal 24 Februari 1994, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor: SKTLK/1482/VI/2019/KALSEL/RES BJB, tertanggal 13 Juni 2019, diberi tanda bukti P-3;

Halaman 6 dari 24 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)



4. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor: SKTLK/136/II/2024/SPKT/POLRES BANJARBARU/POLDA KALIMANTAN SELATAN, tertanggal 11 Januari 2024, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan tertanggal 26 Januari 2024, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari Asli Surat Perjanjian, tertanggal Agustus 1996, diberi tanda bukti P-6;

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 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Agus Soetopo

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah objek sengketa tersebut yaitu di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar dengan batas-batas Untuk dibagian utara berbatasan langsung dengan tanah milik Suud dan Jalan Gang Annazah dan di batasi dengan Pagar semen, sebelah selatan berbatasan langsung dengan Halaman yang Penggugat tidak mengetahui siapa pemiliknya serta jalan Gang Panglima Batur , sebelah barat berbatasan dengan Tanah Supardi Alm. yang terbuat dari Pagar semen, dan sebelah timur berbatasan langsung dengan Rumah Widodo dan di batasi dengan Pagar semen;
- Bahwa pada objek tanah ini ada diberikan tanda batas berupa Bagian depan Tiang Pembatas berupa semen , sedangkan samping kiri dan kanan dan belakangnya diberi batas berupa pagar semen dan tiang semen;
- Bahwa Penggugat memiliki Sebidang tanah terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, luas tanah 600 M² (seratus delapan puluh meter persegi) dengan ukuran 20 X 30 (dua puluh kali tiga puluh) Meter Persegi dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Yamani tersebut adalah



dengan cara membeli secara Cash dari Koperasi POLRI pada tahun 1999;

- Bahwa Saksi dahulu adalah Wakil Ketua Primkoppol Resort Banjar tempat Penggugat membeli tanah tersebut, sehingga Saksi mengetahui awal mula kepemilikan Penggugat;
- Bahwa Koperasi POLRI bergerak dibidang simpan pinjam, kredit sepeda motor, dan kredit tanah yang mana kredit tanah tersebut sebenarnya diperuntukan hanya kepada anggota POLRI saja, namun oleh beberapa Anggota POLRI tersebut ditawarkan lagi keorang lain namun harus dibeli secara Cash/Tunai salah Satunya adalah Penggugat;
- Bahwa awalnya Tanah tersebut dibeli oleh Koperasi POLRI dari Ahmad Yamani yang tinggal didaerah Irigasi dan dia menjual tanah seluas 1 (satu) Hektar kepada Koperasi POLRI tersebut dengan harga Rp28.000.000.00 (dua puluh delapan juta rupiah) pada tahun 1999 dengan alas hak berupa SKT (Surat Keterangan Tanah) yang kemudian oleh Koperasi POLRI dipecah menjadi kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) kaplingan;
- Bahwa setelah Tanah tersebut ditawarkan dan dibeli oleh Anggota Polri dan beberapa ditawarkan lagi kepada Masyarakat dalam hal ini termasuk Penggugat, saat itu ada Program PRONA dan dari Koperasi meminta agar tanah tersebut bisa ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik akan tetapi masih atas nama Ahmad Yamani, karena ketentuan dari BPN seperti itu;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat sebanyak 2 (dua) kapling dan sudah bersertifikat namun masih atas nama Ahmad yamani;
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut masih atas nama Ahmad Yamani dan belum bisa di balik nama dikarenakan Ahmad Yamani sudah tidak diketahui keberadaannya lagi sampai dengan sekarang;

2. Endro Budi Santosa

- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah objek sengketa tersebut yaitu di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura,

Halaman 8 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Kabupaten Banjar dengan batas-batas Untuk dibagian utara berbatasan langsung dengan tanah milik Suud dan Jalan Gang Annazah dan di batasi dengan Pagar semen, sebelah selatan berbatasan langsung dengan Halaman yang Penggugat tidak mengetahui siapa pemiliknya serta jalan Gang Panglima Batur , sebelah barat berbatasan dengan Tanah Supardi Alm. yang terbuat dari Pagar semen, dan sebelah timur berbatasan langsung dengan Rumah Widodo dan di batasi dengan Pagar semen;

- Bahwa pada objek tanah ini ada diberikan tanda batas berupa Bagian depan Tiang Pembatas berupa semen, sedangkan samping kiri dan, kanan dan belakangnya diberi batas berupa pagar semen dan tiang semen;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut karena Saksi juga memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah milik Penggugat yang juga berasal dari pembelian kepada Koperasi Polri;
- Bahwa Penggugat memiliki Sebidang tanah terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, luas tanah 600 M² (seratus delapan puluh meter persegi) dengan ukuran 20 X 30 (dua puluh kali tiga puluh) Meter Persegi dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Yamani tersebut adalah dengan cara membeli secara Cash dari Koperasi POLRI pada tahun 1999;
- Bahwa Koperasi POLRI bergerak dibidang simpan pinjam, kredit sepeda motor, dan kredit tanah yang mana kredit tanah tersebut sebenarnya diperuntukan hanya kepada anggota POLRI saja, namun oleh beberapa Anggota POLRI tersebut ditawarkan lagi keorang lain namun harus dibeli secara Cash/Tunai salah satunya adalah Penggugat;
- Bahwa awalnya Tanah tersebut dibeli oleh Koperasi POLRI dari Ahmad Yamani yang tinggal didaerah Irigasi dan dia menjual tanah tanah seluas 1 (satu) Hektar kepada Koperasi POLRI tersebut dengan harga Rp28.000.000.00 (dua puluh delapan juta rupiah) pada tahun 1999 dengan alas hak berupa SKT (Surat Keterangan Tanah) yang kemudian

Halaman 9 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



oleh Koperasi POLRI dipecah menjadi kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) kaplingan;

- Bahwa setelah Tanah tersebut ditawarkan dan dibeli oleh Anggota Polri dan beberapa ditawarkan lagi kepada Masyarakat dalam hal ini termasuk Penggugat, saat itu ada Program PRONA dan dari Koperasi meminta agar tanah tersebut bisa ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik akan tetapi masih atas nama Ahmad Yamani, karena ketentuan dari BPN seperti itu;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat sebanyak 2 (dua) kapling dan sudah bersertifikat namun masih atas nama Ahmad Yamani;
- Bahwa sampai dengan saat ini tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut masih atas nama Ahmad Yamani dan belum bisa di balik nama dikarenakan Ahmad Yamani sudah tidak diketahui keberadaannya lagi sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan pada hari Senin, tanggal 6 Mei 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 Turut Tergugat yang awal mulanya dibeli oleh Turut Tergugat dari Tergugat yang telah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 tertanggal 6 Agustus 1998 yang masih atas nama Tergugat, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut

Halaman 10 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibalik nama keatas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut 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 Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 2364 atas nama Ahmad Yamani (Tergugat), yang mana awalnya tanah yang dibeli Penggugat pada tanggal 20 Maret 1999 tersebut merupakan tanah kaplingan milik Turut Tergugat yang dibeli secara kredit kepada Tergugat seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) dengan harga Rp28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara angsuran sebagaimana yang termuat pada Surat Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat tanggal Agustus 1996 sebelum tanah tersebut lunas dibayar oleh Turut Tergugat kepada Tergugat, tanah ini telah dimohonkan bukti hak miliknya oleh Tergugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2357 atas nama pemegang hak Ahmad Yamani (Tergugat) dalam perkembangan selanjutnya fisik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2357 dibagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bagian yang kemudian dikeluarkan masing-masing bukti hak nya antara lain untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 dan setelah harga tanah tersebut lunas dibayar kemudian oleh Turut Tergugat diserahkan kepada

Halaman 11 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat namun masih terdaftar atas nama Ahmad Yamani (Tergugat) karena masih belum ada pencatatan perubahan hak atau balik nama menjadi atas nama Diyah Anur Yani (Penggugat);

Bahwa terhadap bukti pembayaran berupa 1 (satu) buah kwitansi pembelian tanah di kelurahan Sei Sipai Martapura atas nama Ahmad Yamani telah hilang atau tercecer yang diketahui pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019 di sekitar Jalan A. Yani arah menuju ke Bandara Syamsudin Noor Banjarbaru sebagaimana telah dilaporkan berdasarkan surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKLTK/1482/VI/2019/KALSEL/RES BJB tanggal 13 Juni 2019 yang kemudian telah diperbaharui dengan Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor SKTLK/136/2024/SPKT/POLRES BANJARBARU/POLDA KALIMANTAN SELATAN, tanggal 11 Januari 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena harga tanah tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat sehingga bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 telah diserahkan oleh Turut 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 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 atas nama Ahmad Yamani (Tergugat) menjadi atas nama (Penggugat), untuk itu Penggugat kemudian meminta kepada Turut Tergugat untuk menyelesaikan dasar perubahan hak tanah milik Penggugat ini kepada Turut Tergugat dan Tergugat, 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

Halaman 12 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Agus Soetopo dan Endro Budi Santoso;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah Kelurahan Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan sebagaimana surat Perjanjian antara Tergugat dengan Turut Tergugat dengan Turut Tergugat yang kemudian jual kembali oleh Turut Tergugat berupa kaplingan kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 atas nama Ahmad Yamani (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-6 telah disesuaikan dengan Aslinya kecuali bukti P-2 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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah sah menurut hukum perjanjian jual beli atas sebidang Tanah antara Primer Koperasi Polri (Primkopol) Resort Banjar (Turut Tergugat) dengan Ahmad Yamani (Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi?

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

Halaman 13 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 14 dari 24 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

hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat P-6 berupa perjanjian antara Ahmad Yamani (Tergugat) dengan Agus Soetopo yang menjabat Wakil Ketua Primkoppol Resort Banjar (Tergugat) menerangkan bahwa antara Primer Koperasi Polri (Primkopol) Resort Banjar (Turut Tergugat) yang diwakili oleh Agus Soetopo yang pada waktu itu menjabat Wakil Ketua Primkoppol Resort Banjar telah membeli sebidang tanah dari Ahmad Yamani (Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dengan alas hak berupa Surat Keterangan tanah Nomor 014/SKT/DS/II-1994, tertanggal 24 Februari 1994 (bukti P-2), dimana hal ini juga dibenarkan oleh Saksi Agus Soetopo yang merupakan pihak yang menandatangani Surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 tersebut dapat diketahui bahwa pembelian atas tanah tersebut oleh Turut Tergugat dari Tergugat seharga Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) yang telah lunas dibayar oleh Turut Tergugat 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 Tergugat dengan Turut Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Sipai RT 009 RW 004 Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar dengan luas 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dengan alas hak berupa Surat Keterangan tanah Nomor 014/SKT/DS/II-1994, tertanggal 24 Februari 1994 (bukti P-2);

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

Halaman 15 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah sah jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut?

Menimbang, bahwa selanjutnya fisik tanah yang dibeli Turut Tergugat dari Tergugat tersebut dibagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bagian yang kemudian dikeluarkan masing-masing bukti hak nya antara lain untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 dan setelah harga tanah tersebut lunas dibayar kemudian oleh Turut Tergugat diserahkan kepada Penggugat namun masih terdaftar atas nama Ahmad Yamani (Tergugat) karena masih belum ada pencatatan perubahan hak atau balik nama menjadi atas nama Diyah Anur Yani (Penggugat);

Menimbang, bahwa atas pembelian tanah tersebut Penggugat dan Turut Tergugat telah membuat kwitansi pembelian akan tetapi berdasarkan posita gugatan Penggugat bukti pembayaran tersebut tercecer dan hilang pada hari Senin tanggal 10 Juni 2019 di sekitar Jalan A. Yani arah menuju ke Bandara Syamsudin Noor Banjarbaru sebagaimana telah dilaporkan berdasarkan surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKLTK/1482/VI/2019/KALSEL/RES BJB tanggal 13 Juni 2019 (bukti P-3) yang kemudian tekah diperbaharui dengan Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor SKTLK/136/2024/SPKT/POLRES BANJARBARU/POLDA KALIMANTAN SELATAN, tanggal 11 Januari 2024 (bukti P-4)

Menimbang, bahwa Penggugat membeli 2 (dua) Kapling tanah tersebut dari Turut Tergugat dengan ukuran 600 m2 (enam ratus meter persegi) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik yang masih atas nama pemilik awal yaitu Ahmad Yamani (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-3 dan P-4 dapat diketahui bahwa telah terjadi peralihan hak milik atas tanah sengketa tersebut dari Turut Tergugat Kepada Penggugat hal ini juga bersesuaian dengan bukti Surat P-5 berupa Surat Pernyataan tertanggal 26 Januari 2024 yang dibuat oleh Agus Soetopo yang mana pada waktu penjualan tanah tersebut masih menjabat sebagai wakil ketua dari Primer Koperasi Polri (Primkopol) Resort

Halaman 16 dari 24 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

Banjar yang menerangkan bahwa benar Penggugat Sudah membeli sebidang tanah yang berada di jalan Taruna Praja RT.009 RW.004 Kelurahan Sungai Sipai Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan selatan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Ahmad Yani dengan luas 600m² (enam ratus meter persegi) pada tanggal 20 Maret 1999 melalui Primer Koperasi Polri (Primkopol) Resort Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan P-4 yang berupa bukti Surat keterangan hilang atas kwitansi pembelian sebidang tanah yang merupakan tanah sengketa dapat diketahui bahwa pada tahun 1999, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 atas nama Ahmad Yamani hal ini bersesuaian dengan keterangan dari Saksi Agus Soetopo yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui dengan jelas pada waktu Penggugat membeli sebidang tanah tersebut dari Turut 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 Turut 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;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti surat-surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam P-3 dan P-4 dan dihubungkan dengan bukti P-1 yaitu Sertifikat Hak Milik yang sudah berada ditangan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 atas nama Ahmad Yamani antara Penggugat dan Turut Tergugat pada tahun 1999

Halaman 17 dari 24 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

dinyatakan sah, sehingga Pengugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah objek sengketa Aquo;

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

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

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 KUHPerdara, 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 Turut Tergugat dengan Tergugat dan juga jual beli antara Turut Tergugat dengan Penggugat diatas telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Penggugat dan Turut Tergugat telah terjadi suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Halaman 18 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (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 Turut Tergugat maupun 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 2364 atas nama Ahmad Yamani (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 :

Halaman 19 dari 24 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 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 terhadap bukti- bukti tersebut sepanjang yang telah dipertimbangkan dalam putusan ini dapat dinyatakan sah menurut hukum, oleh karenanya mengenai petitum angka 2 tersebut beralasan untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat tanggal Agustus 1996 dan perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1999 yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 adalah sah menurut hukum, oleh karena itu petitum ke-3 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum ke-3 gugatan Penggugat yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1999 yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 oleh karenanya Petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi, maka terhadap hal tersebut Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum ke-5 Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum gugatan Penggugat angka 6 yaitu Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional

Halaman 20 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, atas nama Tergugat (**Ahmad Yamani**) menjadi nama Penggugat (**Diyah Anur Yani**), oleh karena sejak awal terjadinya jual beli pihak Tergugat tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Turut Tergugat yang kemudian terjadi peralihan hak kembali kepada 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 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998 dengan luas 600 M2 (enam ratus meter persegi), sehingga petitum gugatan Penggugat angka 6 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat, untuk menghukum Turut Tergugat tunduk pada isi putusan ini, menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan diatas diketahui Penggugat telah dapat membuktikan semua dalil gugatannya tanpa ada bantahan dari Tergugat dan Turut Tergugat sehingga terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya 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/Pasal149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;

Halaman 21 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian yang dibuat antara Turut Tergugat dengan Tergugat tanggal Agustus 1996 dan perjanjian jual beli tanggal 20 Maret 1999 yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluar 600 M2 (enam ratus meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan jalan;
 - Sebelah Selatan dengan jalan;
 - Sebelah Timur dengan SHM 2363 dan SHM 2369;
 - Sebelah Barat dengan SHM 2365 dan SHM 2368;
6. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
7. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat dalam bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan Nasional yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2364 dengan Surat Ukur No.34/P&PT/1998 tanggal 3 Agustus 1998, atas nama Tergugat (**Ahmad Yamani**) menjadi nama Penggugat (**Diyah Anur Yani**);
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan ini ;

Halaman 22 dari 24 halaman – Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.238.000,00 (sejuta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari **Senin**, tanggal **13 Mei 2024**, oleh kami, **Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **GT. Risna 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 **Senin**, tanggal **20 Mei 2024**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Lutfhi Shabana, S.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GT. Risna Mariana, S.H.

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

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

Panitera Pengganti,

Lutfhi Shabana, S.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya pendaftaran Rp 30.000,00
- Biaya proses Rp 100.000,00
- Biaya Relas Rp 256.000,00
- Redaksi Rp 10.000,00

Halaman 23 dari 24 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

- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 14.000,00
- PNBP.....	Rp 40.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp <u>778.000,00</u>
Jumlah	Rp1.238.000,00

(sejuta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 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)