



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Hj. Siti Sundari**, bertempat tinggal di Komplek Pondok Permata No. 44 Rt.001 Rw.001, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat I**;

**Iwan Noviantara**, bertempat tinggal di Komplek Graha Citra Megah Blok. A No.15 Rt.040 Rw.011, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat II**;

**Tresna Rizki Destianti**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto X Gg. Laos No.80 Rt.027 Rw.002, Kelurahan Pengambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat III**;

**Intan Purnama Sari**, bertempat tinggal di Komplek Pondok Permata No. 44 Rt.001 Rw.001, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Solihin, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Permata 2 Komplek Al Falah Blok C2 Nomor 67 Rt. 06 Rw.02 Desa Bincau Muara, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dibawah register Nomor 52/SK/PDT/2023/PN.MTP tanggal 8 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Halaman 1 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



Lawan:

**Haji Achmad Bachtiar**, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, Dahulu  
beralamat di Komplek Perumahan Pangeran Antasari, Kelurahan  
Jawa, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Sekarang tidak  
diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah NKRI., sebagai  
**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Para Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal  
3 April 2023 diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Martapura pada  
tanggal 3 April 2023, dengan Nomor Register 18/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat merupakan istri dan anak-anak dari almarhum  
Drs. Mohamad Zulkifli yang meninggal dunia pada Hari Sabtu tanggal 2  
Desember 2017 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor:  
472.M/136/KS-XII/2017;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum Drs. Mohamad Zulkifli pernah  
melakukan jual beli terhadap sebidang tanah pada tahun 1994, yang mana  
tanah tersebut terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa,  
Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat  
Hak Milik No. 2022) (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan  
Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup>  
Sertifikat Hak Milik No. 2022;
3. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp. 6.540.000,-  
(enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dan telah di bayar lunas oleh  
almarhum Drs. Mohamad Zulkifli sesuai dengan kwitansi pembayaran tahun  
1994;
4. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tersebut diatas Tergugat selaku  
penjual berjanji akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama

*Halaman 2 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*



almarhum Drs. Mohamad Zulkifli apabila telah menyelesaikan pembayaran jual beli tanah tersebut;

5. Bahwa berdasarkan posita angka 3 diatas maka kewajiban almarhum Drs. Mohamad Zulkifli untuk melunasi pembayaran jual beli tanah telah almarhum Drs. Mohamad Zulkifli selesaikan dan almarhum Drs. Mohamad Zulkifli berhak menerima Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dengan atas nama almarhum Drs. Mohamad Zulkifli sebagai pemiliknya;
6. Namun setelah almarhum Drs. Mohamad Zulkifli menyelesaikan pembayaran tersebut, Tergugat justru memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 atas tanah tersebut yang mana Serifikat tersebut bukan atas nama almarhum Drs. Mohamad Zulkifli melainkan atas nama Tergugat;
7. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 masih atas nama Tergugat setelah almarhum Drs. Mohamad Zulkifli meninggal dunia;
8. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk mencari alamat dari Tergugat ataupun ahli warisnya, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan masih belum menemukannya;
9. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajibannya tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanperstasi) dalam hal Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dengan atas nama almarhum Drs. Mohamad Zulkifli kepada almarhum Drs. Mohamad Zulkifli sehingga sekarang Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Drs. Mohamad Zulkifli yang sekarang pemegang haknya;
10. Bahwa oleh karena sesuai dengan posita angka 3 diatas yang mana pihak Tergugat telah menerima pembayaran harga tanah tersebut, maka cukup beralasan hukum bagi Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara almarhum Drs. Mohamad Zulkifli dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> ( Sertifikat Hak Milik No. 2022) (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar)

*Halaman 3 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 436 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama HAJI ACHMAD BACHTIAR (Tergugat) ;

11. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah dan atas Sertifikat Hak Milik tidak dapat dibalik nama semata-mata hanya karena Tergugat dan/atau ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan hak dan kewenangan kepada Para Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat hak Milik nomor 2022 dari atas nama Tergugat menjadi nama Para Penggugat sebagai pemegang haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
12. Bahwa tanah tersebut sampai sekarang dikuasai oleh Para Penggugat;
13. Bahwa sebagai subyek pajak yang baik maka Para Penggugat dengan taat membayar setiap tahunnya pajak bumi dan bangunan atas tanah *aquo* tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan sah Jual Beli tanah Tahun 1994 antara almarhum Drs. Mohamad Zulkifli dengan Tergugat;
  3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah WANPRESTASI;
  4. Memberikan hak dan kewenangan kepada Para Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 dari semula atas nama Tergugat (HAJI ACHMAD BACHTIAR) menjadi nama Para Penggugat (HJ. SITI SUNDARI, IWAN NOVIANTARA, TRESNA RIZKI DESTIANTI, dan INTAN PURNAMA SARI) sebagai pemegang haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
  5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;
- Atau : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun

Halaman 4 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan risalah panggilan sidang untuk persidangan tanggal 09 Mei 2023, dan telah juga dilakukan Pemanggilan sidang secara umum untuk Persidangan tanggal 09 Juni 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Para Penggugat yang terhadap isinya Para Penggugat menyatakan akan melakukan perbaikan atau perubahan terhadap Surat Gugatan tersebut, sebagai berikut:

1. Halaman 1 (satu) poin 2 (dua) berkaitan penambahan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara dahulu berbatasan dengan SHM Nomor 2024 sekarang jalan kompleks Pondok Permata
- Sebelah selatan dahulu berbatasan dengan SHM Nomor 2024 sekarang jalan kompleks Pondok Permata
- Sebelah timur berbatasan dengan SHM Nomor 2023
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan Komplek Pondok Permata

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 atas nama Pemegang Hak HAJI ACHMAD BACHTAR, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kwitansi pembayaran atas sebidang tanah yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 2022) sebesar Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.M/136/KS-XII/2017, tanggal 04 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Lurah Sekumpul, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dengan nomor registrasi 57/475.W.KS.XII.2017 tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor : A1/79/18/III1978 tanggal 13 Maret 1978, yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama Kecamatan Banjarmasin Utara, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 5 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 6303050712090049 dengan kepala keluarga Drs. Mohamad Zulkifli, tanggal 28 Februari 2014, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 6303055609550001 atas nama Siti Sundari. Hj., dikeluarkan tanggal 22 Juli 2012, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 6832/IST/1984 dikeluarkan di Banjarmasin tanggal 24 Oktober 1984, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6303052311780001 atas nama Iwan Noviantara dikeluarkan di Banjarbaru tanggal 10 Juni 2020, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 6303052504160001 dengan kepala keluarga Iwan Noviantara, dikeluarkan tanggal 8 April 2021, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : AL 7540163833 dikeluarkan di Martapura tanggal 28 Februari 2014, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6303054612870002 atas nama Tresna Rizki Destiani dikeluarkan di Banjarmasin tanggal 04 Agustus 2020, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 6371022408160006 dengan kepala keluarga Muhammad Jefriyandi, dikeluarkan tanggal 24 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 477/855/CS-HST/1993 dikeluarkan di Barabai tanggal 09 Januari 1993, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6303056612920006 atas nama Intan Purnama Sari dikeluarkan di Banjar tanggal 03 November 2017, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 6303051112170008 dengan kepala keluarga Siti Sundari, dikeluarkan tanggal 11 Desember 2017, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 094/SK/PEM-V/2023, tertanggal 08 Mei 2023, diberi tanda bukti P-17;

Halaman 6 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy Surat Keterangan Ghaib Nomor : 10/IV/2023, tertanggal 06 April 2023, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 dengan NOP : 63.03.050.038.002—0199.0 Letak Objek Komp. Pondok Permata SHM 2022, tertanggal 16 Januari 2023, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Surat Struk Pembayaran PBB tahun Pajak 2019 dan 2020, tertanggal 6 Juni 2023, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 dengan NOP : 63.03.050.038.002—0199.0 Letak Objek Komp. Pondok Permata SHM 2022, tertanggal 1 Maret 2023, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Surat Struk Pembayaran PBB tahun Pajak 2021, tertanggal 6 Juni 2023, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Surat Struk Pembayaran PBB tahun Pajak 2022, tertanggal 6 Juni 2023, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Surat Struk Pembayaran PBB tahun Pajak 2023, tertanggal 6 Juni 2023, diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Yudha Negara;
  - Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak;
  - Bahwa Saksi mengetahui letak dari objek yang disengketakan;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa karena Saksi merupakan Ketua Rt ditempat objek berada;
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal disekitar objek sengketa sejak sekitar tahun 1982-1983;
  - Bahwa yang Saksi ketahui berkaitan dengan objek perkara tersebut dimana untuk kepemilikannya atas nama Sdr. Mohammad Zulkifli;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena masih ada hubungan kekerabatan dengan Tergugat dan sepengetahuan Saksi kalau Tergugat

Halaman 7 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



merupakan orang yang membangun perumahan Komplek Pondok Permata dan menjual tanah kaplingan disekitarnya;

- Bahwa maksud ada hubungan kekerabatan Saksi dengan Tergugat dimana ayah Saksi masih ada hubungan sepupu dengan Tergugat;
- Bahwa Sdr. Mohammad Zulkifli bertempat tinggal disekitar objek sengketa sekitar tahun 2000-an yang sampai sekarang menjadi tempat tinggal dari Penggugat I;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi kalau Sdr. Mohammad Zulkifli membeli objek tanah tersebut sekitar tahun 1990-an;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau objek tanah tersebut dibeli oleh Sdr. Mohammad Zulkifli karena Saksi mendengar langsung dari Sdr. Mohammad Zulkifli kalau dia yang membeli tanah tersebut;
- Bahwa Sdr. Mohammad Zulkifli membeli tanah tersebut dari Tergugat melalui Sdr. Ananta yang merupakan Saudara Saksi seayah;
- Bahwa dalam hal ini yang Saksi ketahui kalau Sdr. Ananta merupakan orang yang diminta Tergugat untuk membantu dan mengurus jual beli tanah miliknya;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak lain yang mengakui kepemilikan terhadap objek tanah tersebut selain dari Sdr. Mohammad Zulkifli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Para Penggugat merupakan ahli waris dari Sdr. Mohammad Zulkifli yang telah meninggal dunia dimana Penggugat I merupakan isteri dari Mohammad. H. Zulkifli sedangkan Penggugat lainnya merupakan anak kandung mereka;
- Bahwa pada objek perkara berdiri bangunan berupa bedakan sebanyak 2 (dua) pintu yang bangunan tersebut didirikan oleh Sdr. Mohammad Zulkifli;
- Bahwa untuk alas hak jual belinya berupa sertifikat namun sebelum Sdr. Mohammad Zulkifli meninggal dunia belum sempat dilakukan balik nama masih atas nama Tergugat;
- Bahwa untuk Tergugat keberadaannya tidak diketahui lagi karena sempat berpindah-pindah;

## 2. Saksi SUMARNI;

Halaman 8 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan . Sedangkan dengan Tergugat, Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui posisi dari objek yang disengketakan;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tersebut dikarenakan Saksi sebagai aparat kelurahan sewaktu melakukan penagihan dalam pembayaran PBB dengan datang kerumah-rumah sehingga mengetahui hal tersebut;
- Bahwa objek tanah tersebut berada di Komplek Pondok Permata Rt.001 Rw.001 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar;
- Bahwa Saksi bertugas di kelurahan Sekumpul sejak tahun 2010;
- Bahwa yang Saksi ketahui kalau Sdr. Mohammad Zulkifli yang menguasai objek tanah tersebut dan Para Penggugat merupakan ahli waris dari Sdr. Mohammad Zulkifli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Mohammad Zulkifli pada tahun 2010, pada saat melakukan penagihan pembayaran PBB;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau objek perkara dalam penguasaan Sdr. Muhammad Zulkifli karena untuk pembayaran PBB dilakukan oleh Sdr. Muhammad Zulkifli dan dulunya kondisi tanah tersebut masih dalam bentuk tanah kosong dan baru dikemudian hari di bangun seperti rumah bedakan;
- Bahwa pada tahun 2010 untuk yang menjabat sebagai Ketua Rt ditempat objek perkara atas nama Sdr. Umar namun kalau sekarang dijabat oleh Sdr. Yudha Negara;
- Bahwa Selama Saksi menjadi aparatur di Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang tidak pernah mendengar atau mengetahui ada yang merasa keberatan terhadap penguasaan objek tanah oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Komplek Pondok Permata No.44 Rt.001 Rw.001 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, pada hari Jum'at, tanggal

Halaman 9 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Juni 2023, dengan hasil selengkapnya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Para 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 tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian tanah oleh Drs. Mohammad Zulkifli selaku suami Penggugat I dan ayah bagi Penggugat lainnya dari Tergugat yang telah bersertifikat nomor 2022 namun masih atas nama Tergugat, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama keatas nama Para Penggugat selaku ahli waris dari Drs. Mohammad Zulkifli 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 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 Para Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, Para Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> ( Sertifikat Hak Milik No. 2022) (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat), yang mana tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual beli dari Tergugat seharga Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah), sebagai tanda terjadinya Jual Beli atas tanah tersebut;

Halaman 10 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tanah tersebut yang alas haknya berupa Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) dimana sejak tanah tersebut tersebut dibeli oleh Drs. Mohammad Zulkifli selaku suami Penggugat I dan ayah bagi Para Penggugat lainnya pada tanggal 02 Desember 2007 dari Tergugat yang diwakili oleh Sdr. Ananta telah dilakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebagaimana bukti P-2 berupa Kwitansi pembayaran atas sebidang tanah yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 2022) sebesar Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dari Drs. Mohammad Zulkifli kepada Sdr. Ananta yang merupakan orang kepercayaan dari Tergugat yang hal tersebut berkesesuaian dengan keterangan Saksi Yudha Negara, dimana Tergugat belum menyelesaikan pembuatan Akta Jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sampai dengan Sekarang. Oleh karena hal tersebut tidak pernah dilakukan Tergugat sehingga berakibat sangat merugikan bagi Para Penggugat;

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 Para Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa 24 (dua puluh empat) buah bukti surat dan 2 (dua) orang Saksi yang saling berkesesuaian;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah beserta bangunan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 yang berada di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang

Halaman 11 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) antara Drs. Mohammad Zulkifli dan Tergugat?

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 atas nama Pemegang Hak Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) yang masih memberi kejelasan bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat), bukti P-2 berupa fotocopy Kwitansi pembayaran atas sebidang tanah yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 2022) sebesar Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) antara Drs. Mohammad Zulkifli dengan Tergugat dengan diwakili oleh Sdr. Ananta sebagai orang kepercayaan Tergugat yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 2022) yang memberi kejelasan mengenai jual beli antara Drs. Mohammad Zulkifli dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-2 telah disesuaikan dengan Aslinya dimana bukti surat yang diajukan Para 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 jual beli atas sebidang Tanah dan bangunan berupa rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 atas sebidang tanah yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> antara Drs. Mohammad Zulkifli dan Tergugat?

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;

*Halaman 12 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://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 13 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu berupa Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi pembayaran atas sebidang tanah yang terletak di Kompleks Pondok Permata Kelurahan Jawa Kecamatan Martapura Kab. Dati II Banjar seluas 436 M<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 2022) sebesar Rp6.540.000,00 (enam juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) dari Drs. Mohammad Zulkifli sebagai Pembeli kepada Tergugat yang diwakili oleh Sdr. Ananta sebagai Penjual (vide Bukti P-2) sehingga berdasarkan bukti kwitansi tersebut (vide bukti P-2) Drs. Mohammad Zulkifli telah melakukan pembelian atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) dan berdasarkan gugatan Para Penggugat bahwa tanah beserta bangunan yang ada diatas objek tersebut berada dalam penguasaan dan pemeliharaan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebatas mengenai adanya perikatan jual beli antara Drs. Mohammad Zulkifli dengan Tergugat atas sebidang tanah yang pertama terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) ;

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

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

Menimbang, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga untuk menyatakan seseorang telah melakukan

Halaman 14 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi maka harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPdata;

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 KUHPdata, 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 Drs. Mohammad Zulkifli dan Tergugat diatas telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Drs. Mohammad Zulkifli dan Tergugat telah terjadi suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

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

Halaman 15 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Drs. Mohammad Zulkifli menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sehingga merugikan Drs. Mohammad Zulkifli, sehingga sampai saat ini Para Penggugat selaku ahli waris Drs. Mohammad Zulkifli sebagai pembeli yang sah tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (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 selanjutnya Hakim mempertimbangkan “Apakah benar Para Penggugat merupakan pihak yang berhak sebagai pemegang hak atas sebidang Tanah beserta bangunan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar)?”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”. Ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”. Kemudian lebih lanjut diatur pada pasal 42 ayat (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang

*Halaman 16 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris”, Ayat (5) “Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut”.

Menimbang, bahwa Drs. Mohammad Zulkifli dengan Siti Sundari (Penggugat I) adalah pasangan suami istri yang mempunyai mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu :

1. Iwan Noviantara (Penggugat II);
2. Tresna Rizki Destiani (Penggugat III);
3. Intan Purnama Sari (Penggugat IV);

Kemudian pada tanggal 23 April 2006 Drs. Mohammad Zulkifli meninggal dunia hal ini bersesuaian dengan bukti Surat P-3 berupa Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.M/136/KS-XII/2017, tanggal 04 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Lurah Sekumpul. Kemudian sepeninggal Drs. Mohammad Zulkifli telah menyisakan ahli waris yaitu Siti Sundari selaku Istri (Penggugat I) dan Iwan Noviantara (Penggugat II), Tresna Rizki Destiani (Penggugat III) dan Intan Purnama Sari (Penggugat IV) telah dibuktikan Para Penggugat dengan bukti P-4 berupa Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dengan nomor registrasi 57/475.W.KS.XII.2017 tanggal 11 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Para Penggugat memiliki legal standing untuk maju sebagai Para Penggugat untuk melakukan gugatan wanprestasi terhadap tanah sengketa, melihat karena Tergugat dalam hal ini tidak dirugikan pembelaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dengan nomor registrasi 57/475.W.KS.XII.2017 tanggal 11 Desember 2017 yang dilengkapi dengan bukti P-5 hingga P-17 memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mengurus administrasi proses balik nama jual beli tanah di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar),

*Halaman 17 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.2022 yang akan dibalik nama kepada Para Penggugat (HJ. SITI SUNDARI, IWAN NOVIANTARA, TRESNA RIZKI DESTIANTI, dan INTAN PURNAMA SARI), dimana terhadap bukti surat ini tidak pernah dibatalkan ataupun dicabut oleh pihak manapun sehingga dalam hal ini Surat tersebut dapat membuktikan bahwa memang benar telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat dan Drs. Mohammad Zulkifli yang merupakan suami Penggugat I dan ayah dari Penggugat II, III dan IV, dan dikarenakan telah meninggalnya Drs. Mohammad Zulkifli sehingga proses balik nama dilakukan kepada Ahli Waris dari Drs. Mohammad Zulkifli yaitu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap perolehan tanah tersebut telah dijabarkan sebagaimana pertimbangan diatas, maka secara fisik objek tanah berserta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2022 langsung diserahkan kepada Drs.Mohammad Zulkifli yang merupakan suami Penggugat I dan orang tua kandung Para Penggugat lainnya dan terhadap tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan atau dipindah tangankan kepada pihak lain baik oleh Drs. Mohammad Zulkifli selama masih hidup maupun oleh Para Penggugat sendiri jadi sampai dengan sekarang tanah tersebut dalam penguasaan Para Penggugat sebagaimana diterangkan saksi-saksi tidak pernah ada klaim atau keberatan dari pihak- pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat merupakan pihak yang berhak sebagai pemegang hak terhadap objek tanah yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat);

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 Para Penggugat dan Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, maka dalil gugatan Para Penggugat sepanjang mengenai peristiwa

*Halaman 18 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan Para Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Para 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 bahwa jual beli antara Drs. Mohammad Zulkifli selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Drs. Mohammad Zulkifli, oleh karena itu petitum ke-2 gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya Petitum ke-2 gugatan Para Penggugat mengenai sahnya jual beli antara Drs. Mohammad Zulkifli dengan Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa tersebut maka dapat disimpulkan Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Drs. Mohammad Zulkifli adalah sah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Pondok Permata Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kabupaten

*Halaman 19 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dati II Banjar Seluas 436 M<sup>2</sup> (sekarang Komplek Pondok Permata Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar) dengan luas 436 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2022 atas nama Haji Achmad Bachtiar (Tergugat) sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Para Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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

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

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

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah Jual Beli tanah Tahun 1994 antara almarhum Drs. Mohamad Zulkifli dengan Tergugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi;
5. Memberikan hak dan kewenangan kepada Para Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2022 dari semula atas nama Tergugat (HAJI ACHMAD BACHTIAR) menjadi nama Para Penggugat (HJ. SITI SUNDARI, IWAN NOVIANTARA, TRESNA RIZKI DESTIANTI, dan INTAN PURNAMA SARI) sebagai pemegang haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.165.000,00 (satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Senin, tanggal 26 Juni 2023, oleh Iwan Gunadi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Risdianto, S.H. dan Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Martapura Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp, tanggal 11 April 2023, Putusan tersebut diucapkan

*Halaman 20 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari dan tanggal itu juga, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Nor Efansyah, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat yang oleh Hakim Ketua telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Risdianto, S.H.**

**Iwan Gunadi, S.H.**

**Dr. Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Nor Efansyah, S.H.**

### Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 237.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 778.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp <u>10.000,00</u> +
J u m l a h :	Rp1.165.000,00

(Satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah).

Halaman 21 dari 21 halaman, Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Mtp