



PUTUSAN

Nomor 37/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 :

DENNI MELIALA, umur 59 tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Jalan A. Yani Desa Nusa Indah Rt.003/Rw.002, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmi Fauzi, S.H., M. Noor, S.H., dan Raudhatul Jannah, S.H., M.H. Advokat yang berkantor di Kantor Hukum **Advokat Rahmi Fauzi, S.H. & Rekan** yang beralamat di Jl. Banua Praja Utara Komplek Cempaka Sari Blok E-16 Kel. Sungai Besar Kec. Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, e-mail: *uzyadvokat@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada hari Kamis tanggal 26 September 2024 dengan Register Nomor : 194/PDT/SK/2024/PN MTP, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

JUWARI, dahulu beralamat di jalan A. Yani KM. 4 Bina Brata Manunggal I No. 65 Rt. 31, Kelurahan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Sekarang Tidak Diketahui Lagi Alamat Dan Keberadaannya Di Wilayah NKRI sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Martapura pada tanggal 27 September 2024, di bawah register perkara Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2015 telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Pematang Panjang Kecamatan Sungai Tabuk sekarang Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar seluas 7500 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993;
2. Bahwa harga atas jual beli tersebut disepakati sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Dan dibayarkan langsung kepada Tergugat sebagaimana kwitansi tertanggal 10 April 2014 ;
3. Bahwa setelah pembayaran lunas harga jual beli atas sebidang tanah tersebut Penggugat dengan Tergugat tidak seketika itu melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris, dikarenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih dalam proses, dan keuangan tidak mencukupi. Untuk itu Penggugat dengan Tergugat menunda dulu untuk proses balik Namanya, dan Tergugat berjanji bersedia membantu kapan saja diperlukan untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT guna proses balik namanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;
4. Bahwa kemudian setelah Pajak Bumi dan Bangunannya atas tersebut terbit Penggugat menghubungi Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli, akan tetapi Tergugat selalu menunda-nunda dengan alasan kesibukan pekerjaan, dan seterusnya Tergugat tidak bisa lagi dihubungi serta tidak bertempat tinggal lagi dialamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sekarang ;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2394 Gambar Situasi 4231/PPT/1993 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya;
6. Bahwa oleh karena faktanya Tergugat telah menerima pembayaran harga tanah tersebut , maka cukup beralasan pula bagi Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kelas 1 B Martapura untuk menyatakan sah jual beli

Halaman 2 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Pematang Panjang Kecamatan Sungai Tabuk sekarang Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar seluas 7500 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993 ;

7. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah dan atas sertipikat tidak dapat dibalik nama semata-mata hanya Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan ,maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT dan selanjutnya balik nama pemegang hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas 1 B Martapura cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
 2. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Pematang Panjang Kecamatan Sungai Tabuk sekarang Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar seluas 7500 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993 ;
 3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) ;
 4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993 tersebut , dari nama Tergugat (**JUWARI**) menjadi nama Penggugat (**DENNI MELIALA**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;
 5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;
- Atau, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adil dan menurut hukum,

Halaman 3 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 September 2024, dan telah juga dilakukan pemanggilan umum tanggal 14 Oktober 2024 dan 8 November 2024 yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang dan terhadap isinya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Gambar Situasi No. 4231/PPT/1993 atas nama Pemegang Hak JUWARI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1, bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen serta di stempel Kantor Pos dan telah diverifikasi sesuai dengan aslinya;
2. Fotokopi Kwitansi senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah) tertanggal 10 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2, bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen serta di stempel Kantor Pos dan telah diverifikasi sesuai dengan aslinya;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3, bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen serta di stempel Kantor Pos dan telah diverifikasi sesuai dengan aslinya;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama DENNI MELIALA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4, bahwa bukti surat

Halaman 4 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp

Disclaimer

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



tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen serta di stempel Kantor Pos dan telah diverifikasi berupa fotokopi dari fotokopi;

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

1. Buamin

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan luas 7500 (tujuh ribu meter) meter persegi terletak di Desa Abumbun Jaya Kabupaten Banjar sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Juwari;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut terjadi pada awal tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah objek sengketa tersebut dikarenakan Saksi tahun 2000 diminta oleh Tergugat untuk menggarap tanah tersebut sampai dengan Tergugat pindah;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dikarenakan pada awal tahun 2014 pada saat Saksi sedang menggarap tanah tersebut kemudian datang Penggugat, Tergugat dan saudara Sugimin untuk melihat lokasi tanah yang digarap tersebut, setelah berselang setengah bulan kemudian datang Penggugat dan menyampaikan kalau tanah sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat dikarenakan Saksi bertetangga dengan Tergugat akan tetapi sekarang Saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat setelah pindah rumah;

2. H. Sugimin K

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan luas 7500 (tujuh ribu meter) meter persegi terletak di Desa Abumbun Jaya Kabupaten Banjar sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Juwari;

Halaman 5 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya mengetahui tanah objek sengketa tersebut karena Saksi juga mempunyai tanah yang berada dibelakang tanah objek sengketa;
- Berawal saat itu Saksi bertemu Tergugat dan Tergugat mengatakan mau pindah ke Banjarmasin dan minta tolong kepada Saksi untuk dicarikan rumah kontrakan di Banjarmasin, setelah itu Saksi carikan dan dapat rumah kontrakan di dekat rumah Saksi, kemudian Tergugat pindah ke Banjarmasin dan tinggal di rumah kontrakan tersebut bersama keluarganya, selanjutnya pada akhir tahun 2013 Tergugat ada menyampaikan ke Saksi untuk minta jualkan tanahnya yang ada di Desa Abumbun Jaya dan pada bulan April 2014 terjadilah transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa untuk transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut terjadi di bulan April 2014 dan tempat transaksi jual beli dilakukan di rumah Saksi dan untuk harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah jual beli tanah dilakukan pada bulan April 2014 dan usaha Tergugat di Banjarmasin agak menurun akhirnya Tergugat pindah ke Jawa dan Saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat tinggal;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat membayar secara tunai dan Tergugat langsung menyerahkan Sertifikat tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat itu tidak langsung dilakukan balik nama sertifikat atas tanah tersebut dikarenakan belum ada Pajak Bumi dan Bangunan nya (PBB);

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2024, dengan hasil selengkapny sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan kesimpulan dan menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 6 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian tanah oleh penggugat dari Tergugat yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 yang masih atas nama Juwari, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama keatas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

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

Menimbang, bahwa 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 tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Buamin dan H. Sugimin K;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah di Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana kwitansi pembayaran yang telah ditandatangani oleh Tergugat?

Halaman 7 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Menimbang, bahwa 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

Halaman 8 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 7500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Juwari (bukti Surat P-1), yang mana awalnya tanah yang dibeli Penggugat pada tanggal 10 April 2014 dengan harga Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara tunai sebagaimana yang termuat pada kwitansi pembayaran yang telah ditandatangani oleh Tergugat tanggal 10 April 2014 sebagaimana bukti P-2;

Menimbang, bahwa oleh karena harga tanah tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat sehingga bukti kepemilikannyapun berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang berarti telah menjadi hak milik Penggugat disamping itu terhadap objek tanahnya sendiri selama ini dipelihara dan dikelola oleh Penggugat yang kemudian Penggugat berniat memohon perubahan hak milik atau balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas nama Denni Meliala (Penggugat), untuk itu Penggugat kemudian meminta kepada Tergugat untuk menyelesaikan dasar perubahan hak tanah Penggugat ini, namun ternyata Tergugat tidak dapat ditemukan lagi ditempat tinggal asalnya maupun ditempat terakhir hal ini juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Buamin dan Saksi H. Sugimin K;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat P-2 berupa Kwitansi pembayaran sebidang tanah yang terletak di Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Tergugat dengan

Halaman 9 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

Penggugat dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Juwari (Tergugat) (bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 tersebut dapat diketahui bahwa pembelian atas tanah tersebut oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana keterangan Saksi H. Sugimin.K;

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 Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Tergugat dengan Penggugat dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Juwari (Tergugat) (bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yang berupa bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 atas sebidang tanah yang merupakan tanah sengketa walaupun bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan akan tetapi dari bukti tersebut dapat diketahui itikad baik dari Penggugat telah melakukan pembayaran pajak ke negara atas tanah tersebut karena penguasaannya atas tanah tersebut dan diketahui sampai dengan sekarang ini sebidang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan selama itu pula tidak pernah ada yang keberatan, sehingga dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai sebidang tanah tersebut sampai dengan sekarang;

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

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti surat-surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya

Halaman 10 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam bukti P-2 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Juwari 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 KUHPdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga untuk menyatakan seseorang telah melakukan 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;

Halaman 11 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

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

Menimbang, bahwa menurut hukum Agraria, jual beli barang tak bergerak yakni berupa tanah/bangunan haruslah bersifat terang yakni dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dengan demikian selama jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Jual belinya di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pihak penjual dianggap masih belum menyerahkan sepenuhnya tanah kepada pihak pembeli sementara dengan adanya jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak termasuk dalam hal untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah ada proses jual beli tersebut, Tergugat tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sehingga merugikan Penggugat, sehingga sampai saat ini Penggugat sebagai pembeli yang sah tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03080 atas nama Jumberan (suami 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 Majelis 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

Halaman 12 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 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 angka 1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 10 April 2014 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2394 Surat Ukur Nomor 4231/PPT/1993 atas nama Juwari adalah sah menurut hukum, oleh karena itu petitum ke-2 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum gugatan Penggugat angka 4 yaitu menyatakan Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993 tersebut , dari nama Tergugat (**Juwari**) menjadi nama Penggugat (**Denni Meliala**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah dinyatakan bahwa Jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah sehingga terhadap petitum angka 4 ini beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 13 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

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;

Menimbang, bahwa untuk memberi kepastian hukum terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Pengadilan akan memperbaiki petitum Gugatan Penggugat sepanjang tidak bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 125 HIR/Pasal149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak dahulu di Desa Pematang Panjang Kecamatan Sungai Tabuk sekarang Desa Abumbun Jaya Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar seluas 7500 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
5. Memberikan Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik Nomor 2394, Surat Ukur 4231/PPT/1993 tersebut, dari

Halaman 14 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/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

nama Tergugat (**Juwari**) menjadi nama Penggugat (**Denni Meliala**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari **Rabu**, tanggal **17 Desember 2024**, oleh kami, **GT. Risna Mariana, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.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 **Jumat**, tanggal **20 Desember 2024**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Muhammad Zeldy Ferdian, S.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.H.

ttd

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

Hakim Ketua,

ttd

GT. Risna Mariana, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Muhammad Zeldy Ferdian, S.H.

Halaman 15 dari 16 halaman – Putusan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Mtp



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

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 365.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 14.000,00
- PNPB	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	<u>Rp 837.000,00</u>

Jumlah Rp1.396.000,00

(satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)