



**PUTUSAN**

**Nomor 42/Pdt.G/2022/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 :

**Hertuti Wahyuni** Jenis kelamin Perempuan, Umur 64 tahun, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jalan A. Yani Timur No. 6 RT. 002/001, Kelurahan Guntung Paikat, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Rahmi Fauzi, S.H.; 2. M. Noor, S.H., Advokat dari Kantor Hukum RAHMI FAUZI, SH. & REKAN berkantor di Jalan Trikora - Aneka Blok E-16 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan Nomor Register : 125/PDT/SK/2022/PN MTP pada tanggal 8 November 2022, sebagai **Penggugat**;

**L a w a n**

**Syafrudin Haji Umar**, Pekerjaan Swasta, Jenis kelamin laki-laki, dahulu beralamat di Jalan Pangeran Antasari Kelurahan Pekapuran Raya No. 91 Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

*Halaman 1 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Mtp*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 November 2022 diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Martapura pada tanggal 3 November 2022, dengan Nomor Register 42/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996;
2. Bahwa jual beli tersebut telah disekapati harganya Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dengan pembayaran langsung diterima Tergugat pada tanggal 10 Juli 2011;
3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli atas tanah tersebut terjadi Penggugat dengan Tergugat tidak seketika itu melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris dikarenakan Penggugat dalam kondisi keuangan yang 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 setelah Penggugat cukup dana untuk biaya Pembuatan Akta Jual Beli guna proses balik nama, 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 02137 Gambar Situasi 7277/P&PT/1996 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat

*Halaman 2 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Mtp*



sebagai Pemegang Haknya ;

6. Bahwa atas kelalaian tersebut Penggugat bermaksud untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Martapura, namun sertifikat Hak Milik Nomor 02137 tersebut **RUSAK** dan tidak bisa terbaca lagi, sehingga Penggugat harus mengurus ke Kantor Petanahan Kabupaten Banjar dan telah diterbitkan **PENGGANTINYA** tertanggal 22 Juli 2022 ;
7. Bahwa oleh karena fakta 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 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996 ;
8. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah dan atas sertifikat 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. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996 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 di Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 02137

Halaman 3 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Mtp



Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996 ;

3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik No. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996, dari nama Tergugat (**SYAFRUDIN HAJI UMUR**) menjadi nama Penggugat (**HERTUTI WAHYUNI**) 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,

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk persidangan tanggal 17 November 2022, dan telah juga dilakukan Pemanggilan sidang secara umum untuk Persidangan tanggal 1 Desember 2023 dan tanggal 4 Januari 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 Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

1. Halaman 2 (dua) tertulis SYAFRUDIN HAJI UMUR diperbaiki menjadi SYAFRUDIN HAJI UMAR;
2. Halaman 4 (empat) angka 4 (empat) tertulis SYAFRUDIN HAJI UMUR diperbaiki menjadi SYAFRUDIN HAJI UMAR;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari Asli Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanah SHM Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar tanggal 10 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar tanggal 22 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

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

## 1. Saksi Syahrudin

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai jual beli tanah milih Tergugat karena Saksi mengantarkan Penggugat ke Banjarmasin sewaktu akan melaksanakan akad jual beli;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan dengan luas tanah 300 m2 (tiga ratus meter persegi), akan tetapi Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa tanah sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat berupa tanah kosong tanpa bangunan pada tahun 2011 dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada waktu pembayaran pembelian tanah tersebut Saksi yang mengantarkan Penggugat ke tempat Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat tanah tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat selaku pembeli dan sekarang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa proses balik nama sertifikat terkendala dikarenakan tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

## 2. Saksi Siti Fathiyah

Halaman 5 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai penjualan tanah tersebut karena Tergugat ada meminta tolong kepada Saksi untuk menawarkan tanah tersebut dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut akhirnya di tawar oleh Penggugat dan disepakati pembelian dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tahun 2011;
- Bahwa letak tanah tersebut adalah di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan dengan luas 300 m2 (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah kosong tanpa ada bangunan diatasnya;
- Bahwa tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik no. 02137 atas nama Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat tanah tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat selaku pembeli dan sekarang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa proses balik nama sertifikat terkendala dikarenakan tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pada hari Rabu, tanggal 4 Januari 2023, 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 tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 6 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian tanah oleh penggugat dari Tergugat yang telah bersertifikat nomor 02137 yang masih atas nama Tergugat, yang sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik tersebut 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 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 Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996 atas nama Syafrudin Haji Umar, yang mana tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual beli dari Tergugat seharga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sebagai tanda terjadinya Jual Beli atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tanah tersebut yang alas haknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996 dimana sejak tanah tersebut tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 2011 dari Tergugat dan telah dilakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebagaimana bukti P-1 berupa Kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, dimana Tergugat belum menyelesaikan pembuatan Akta Jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sampai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sekarang hal tersebut tidak pernah dilakukan Tergugat sehingga dan hal ini sangat merugikan 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 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 Hukum Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa 2 (dua) buah bukti surat dan 2 (dua) orang Saksi;

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 Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat) yang terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dan Tergugat?

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-2 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat) yang masih memberi kejelasan bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat), bukti P-1 berupa fotocopy kwitansi pembelian tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02137 antara Penggugat dengan Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 02137 antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan

Halaman 8 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

Selatan yang memberi kejelasan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-2 telah disesuaikan dengan Aslinya 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 jual beli atas sebidang Tanah dan bangunan berupa rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat) yang terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat 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;

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 ;

Halaman 9 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanah SHM Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat) tanggal 10 juli 2011, senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) atas nama penerima Syafrudin Haji Umar (Tergugat) dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual ( vide Bukti P- 1) sehingga berdasarkan bukti kwitansi tersebut (vide bukti P-1) Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat) dan berdasarkan gugatan Penggugat bahwa tanah berserta rumah tersebut berada dalam penguasaan dan pemeliharaan Penggugat;

Halaman 10 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebatas mengenai adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang pertama terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas tanah 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02137 atas nama Tergugat (Syafrudin Haji Umar) ;

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

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

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 KUHPerdata, 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat dan 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 Milik nomor 02137 atas nama Syafrudin Haji Umar (Tergugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Tergugat secara nyata tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual sebagaimana pertimbangan di atas,

Halaman 12 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

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 :

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-1 dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke-1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang pertama terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02137 atas nama Tergugat (Syafudin Haji Umar) adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, 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

Halaman 13 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum ke-3 Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya Petitum ke-2 gugatan Penggugat mengenai sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa tersebut maka dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang pertama terletak di Desa Sungai Sipai, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02137 atas nama Tergugat (Syafudin Haji Umar) sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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 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 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996;
4. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
5. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas sertipikat Hak Milik No. 02137 Gambar Situasi Nomor 7277/P&PT/1996, dari nama Tergugat (**Syafudin Haji Umur**)

Halaman 14 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

menjadi nama Penggugat (**Hertuti Wahyuni**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT guna balik nama pemegangnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.505.000,00 (Satu juta lima ratus lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022, oleh **Iwan Gunadi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Indra Kusuma Haryanto, S.H., M.H.**, dan **GT. Risna Mariana, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Martapura Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Mtp, tanggal 26 September 2022, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2022, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Megawati** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

**Iwan Gunadi, S.H.**

**GT. Risna Mariana, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Megawati**

Halaman 15 dari 16 halaman – Putusan Nomor 42/Pdt.G/2022/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 Panggilan	Rp 605.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp1.505.000,00

(Satu juta lima ratus lima ribu rupiah).