



PUTUSAN

Nomor 23/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 :

MUHAMMAD AGUNG MARGA RANO SAPUTRA, bertempat tinggal di Aspol Karangan Putih Martapura, RT.026 RW.009, Kelurahan Keraton, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Humayni, S.H., M.H., Riza Amsyori, S.H., dan Muhammad, S.H., Advokat pada Kantor Advocate H2 and Partner beralamat di jalan Pinus Rahayu No. 133, Blok V, RT.09, RW.004, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan/email h2.partners@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 122/PDT/SK/2024/PN. MTP tanggal 29 Juli 2024, sebagai **Penggugat**;

L a w a n

1. **MUHAMMAD IDRIS**, bertempat tinggal di jalan Madu Manis No. 018, RT.007 RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, sebagai **Tergugat I**;
2. **RATNA MULYANI**, sekarang alamatnya tidak diketahui, sebagai **Tergugat II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJAR**, beralamat di Jalan Meteri Empat No. 17 Martapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juhairiah, S.h., M.Kn., dan kawan-kawan, kesemuanya Pegawai pada Badan Pertanahan Kabupaten Banjar yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar di Jalan Menteri Empat No. 004, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar/email pmppkab.banjar2020@gmail.com, berdasarkan surat kuasa

Halaman 1 dari 26 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Mtp



khusus Nomor:669/SKU-63.03.MP.02.02/VII/2024 tanggal 25 Juli 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 125/PDT/SK/2024/PN. MTP tanggal 29 Juli 2024, sebagai **Turut**

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 19 Juli 2024, di bawah register perkara Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan:
Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas M 2469;
 - Sebelah Selatan berbatas Jalan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan M 2478;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M 2480;
2. Bahwa PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana point 1 dari Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2021 sebesar Rp. 150.000.000,00. (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud didalam kwitansi jual beli dan TERGUGAT I berjanji akan membantu proses balik nama keatas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak TERGUGAT II jika diperlukan, kemudian TERGUGAT I juga menyampaikan

Halaman 2 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



bahwa TERGUGAT II berjanji siap membantu proses balik nama jika diperlukan;

3. Bahwa adapun bidang tanah yang dijual kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT I pada point 1 membeli dari TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 1998 sebesar Rp. 15.000.000,00. (lima belas juta rupiah) berdasarkan kwitansi jual beli;
4. Bahwa adapun bidang tanah dan rumah yang telah dibeli PENGGUGAT dari TERGUGAT I dikuasai dan dimiliki oleh PENGGUGAT secara terus menerus dengan merawat dan memelihara patok batas bidang tanah dan rumah sampai dengan saat ini tidak ada yang keberatan atau yang mengklaim
5. Bahwa ketika PENGGUGAT ingin mengajukan proses balik nama atas bidang tanah sertifikat yang telah dibeli sebagaimana point 1 mengalami kesulitan karena jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I hanya berdasarkan kwitansi, begitu pula TERGUGAT I dengan TERGUGAT II juga berdasarkan kwitansi sehingga tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar
6. Bahwa oleh sebab itu PENGGUGAT mengalami kendala dan PARA TERGUGAT wanprestasi tidak dapat membantu proses balik nama keatas nama PENGGUGAT atas sebidang tanah sebagaimana point 1 dengan selalu menghindar ketika di datangi kerumahnya
7. Bahwa karena jual beli tersebut diatas hanya tertuang dalam kwitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual belinya, maka PENGGUGAT tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar
8. Bahwa oleh karena Para TERGUGAT tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk membantu mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena PENGGUGAT merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga sangat beralasan pulalah PENGGUGAT mengajukan gugatan ini

Halaman 3 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



ke Pengadilan Negeri Martapura guna dinyatakan sahnya jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 1998

9. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para TERGUGAT tersebut dan oleh karena PENGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan bagi PENGUGAT guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Martapura dan sangat beralasan pula untuk dikabulkan
10. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 1998, atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana point 1
11. Bahwa oleh sebab itu PENGUGAT berhak menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik sebagaimana point 1 ke atas nama PENGUGAT berdasarkan Putusan Pengadilan ini ;
12. Bahwa untuk memberi kepastian hukum bagi PENGUGAT maka sangat beralasan pula apabila Para TERGUGAT atau siapapun yang mendapat hak darinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan sebidang tanah tersebut diatas kepada PENGUGAT
13. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka PENGUGAT bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan;
 1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan TERGUGAT I s/d TERGUGAT II telah ingkar janji/wanprestasi;
 3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara PENGUGAT dengan

Halaman 4 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I pada tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II pada tanggal 23 Juni 1998, berdasarkan :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

Adalah Sah Secara Hukum;

4. Menyatakan PENGGUGAT berhak atas kepemilikan sebidang tanah dan rumah yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

4. Menyatakan PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak (balik nama) berdasarkan putusan ini atas :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan

Halaman 5 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/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)



- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

Menjadi Atas Nama MUHAMMAD AGUNG MARGA RANO
SAPUTRA/PENGGUGAT;

5. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan tanggal 22 Juli 2024, 31 Juli 2024 dan 7 Agustus 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 I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kurniawan Wijonarko, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 6 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan wewenang dan tugas dari pada Turut Tergugat;
3. Bahwa menurut Turut Tergugat, Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara terperinci unsur perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan. Dengan demikian patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).
4. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan.
5. Berdasarkan uraian-uraian pada bagian dalam Eksepsi di atas, maka patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi berlaku *mutatis mutandis* dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga

Halaman 7 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.

2. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan kewenangan dan tugas dari pada Turut Tergugat;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2479/ Desa Sungai Paring, Penerbitan Sertipikat Tanggal 30 Desember 1996, Luas 108 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 12222/1996 Tanggal 28 Desember 1996, terakhir tercatat atas nama Pemegang Hak RATNA MULYANI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 669/MARTAPURA/1997 Tanggal 21/4/1997 yang dibuat oleh NOOR HASANAH, SH Selaku PPAT;
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2479/ Desa Sungai Paring, Luas 108 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 12222/1996 Tanggal 28 Desember 1996, terakhir tercatat atas nama Pemegang Hak RATNA MULYANI berasal dari proses pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 2422 atas nama Muhammad Ridha;
6. Bahwa Sertipikat yang dimohonkan pemisahan oleh pemegang hak maka status hukumnya sama dengan bidang tanah semula sebagaimana Ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diatur hal-hal sebagai berikut:
 - (1) Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
 - (2) dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat(1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar

Halaman 8 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

7. Bahwa Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan sejalan sebagaimana Ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

III. PETITUM

- Dalam Eksepsi
- 1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;

Halaman 9 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



- Dalam Pokok Perkara
 1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya.
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara.Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6303052410940009 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Banjar atas nama Muhammad Agung Marga Rano Saputra, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi tertanggal 21 Februari 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 Juni 1998, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

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

1. Yuni Kurniawati;

Halaman 10 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat;
- Bahwa tempat tinggal Penggugat di Komplek Graha Permai, RT 017, RW 003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sudah lama;
- Bahwa sebelum ditempati Penggugat rumah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa Saksi tidak kenal Tergugat I bernama Muhammad Idris;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut bersama dengan saudaranya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran rumah tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan Penggugat dekat cuma beda kompleks tetapi sekarang Saksi tinggal di Sungai Ulin;
- Bahwa Saksi yang lebih duluan tinggal di Komplek Graha Permai Sungai Paring;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Dia Uddin;

- Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan sebagai saksi karena Saksi mengetahui dan menjadi Saksi jual beli rumah di Komplek Graha Permai, RT 017, RW 003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat pada tahun 2000 dan sekarang Saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa dalam jual beli tersebut Saksi sebagai saksi dan juga makelar dalam penjualan rumah tersebut;
- Bahwa harga jual rumah tersebut sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/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

- Bahwa pada saat jual beli rumah tersebut terjadi Penggugat langsung menyerahkan uang kepada Tergugat;
- Bahwa alamat rumah tersebut di Komplek Graha Permai, RT 017, RW 003,, Kelurahan Sungai Paring Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran dan batas-batasnya;
- Bahwa jual beli rumah tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa alas Hak rumah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti Surat P-2 dan P-3;
- Bahwa tidak ada saksi lagi selain Saksi;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dalam keadaan kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lagi apakah rumah tersebut masih ditempati Penggugat atau tidak karena setelah menjual Saksi tidak mengetahuinya lagi;
- Bahwa Saksi sudah jarang bertemu dengan Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 2479 Desa Sungai Paring, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Nomor 2422 Desa Sungai Paring, diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 November 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 12 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp

Disclaimer

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



Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban, Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai tersebut diatas:

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam dalil jawaban Turut Tergugat menerangkan jika dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara terperinci unsur perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan. Dengan demikian patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa dalam dali repliknya menerangkan jika gugatan Penggugat telah jelas dan terang, hanya saja Turut Tergugat tidak memahami secara seksama. Penggugat mendudukan Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini telah tepat dan benar, agar gugatan Penggugat tidak dinyatakan kurang pihak, karena Turut Tergugat sebagai pejabat yang berwenang untuk memproses balik nama atas Sertipikat Hak Milik yang dibeli Penggugat dari Para Tergugat, sehingga diharapkan Turut Tergugat mematuhi isi putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, dimana dalam surat gugatannya tidak ada menerangkan perbuatan melawan yang



dilakukan oleh Turut Tergugat, hanya saja Penggugat menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II belum dilakukan proses balik nama, oleh karena itu dalil eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak dijelaskannya secara terperinci unsur perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan *a quo* sudah jelas sehingga eksepsi mengenai gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi dari Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian tanah dan bangunan oleh Penggugat dari Tergugat I yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469;
- Sebelah Selatan berbatas Jalan;
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478;
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480;

yang sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama keatas nama Penggugat selaku pembeli dikarenakan Tergugat I tidak dapat menghadirkan Tergugat II sebagai pemilik semula dari tanah dan bangunan tersebut, dikarenakan tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka



Tergugat I dan Tergugat II 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 bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2021 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp150.000.000,00. (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi (videP-4) dan Tergugat I berjanji akan membantu proses balik nama keatas nama Penggugat dengan menghadirkan pihak Tergugat II yang merupakan pemilik sebelumnya jika diperlukan, kemudian Tergugat I juga menyampaikan bahwa Tergugat II berjanji siap membantu proses balik nama jika diperlukan;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat menyatakan jika Sertipikat Hak Milik Nomor 2479/ Desa Sungai Paring, Penerbitan Sertipikat Tanggal 30 Desember 1996, Luas 108 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 12222/1996 Tanggal 28 Desember 1996, terakhir tercatat atas nama Pemegang Hak RATNA MULYANI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 669/MARTAPURA/1997 Tanggal 21/4/1997 yang dibuat oleh NOOR HASANAH, SH Selaku PPAT;

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

Halaman 15 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



berbunyi “siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu”, maka pihak Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan pihak Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mempergunakan haknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II 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, sedangkan Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-2 ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah sah menurut hukum jual beli atas tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996?

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 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 setelah mencermati bukti surat P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani, bukti surat TT-1 berupa Buku Tanah Nomor 2479 Desa Sungai Paring menerangkan jika objek tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat I terletak di Kelurahan Sei Pering, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi



Kalimantan Selatan atas nama Ratna Mulyani. Berdasarkan bukti-bukti tersebut dapat diketahui jika pemilik tanah dan bangunan tersebut adalah Ratna Mulyani atau Tergugat II;

Menimbang bahwa selanjutnya mencermati bukti surat P-4 berupa Kwitansi tertanggal 23 Juni 1998 dan bukti surat P-3 berupa Kwitansi tertanggal 21 Februari 2021, dapat diketahui jika tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 23 Juni 1988 telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara M.Idris atau Tergugat I dan Ratna Mulyani atau Tergugat II yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Sungai Paring, Martapura, Kabupaten Banjar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani/Tergugat II sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), yang selanjutnya pada tanggal 21 Februari 2021 tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Muhammad Agung Marga Rano Saputra atau Penggugat oleh M. Idris atau Tergugat I sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun terhadap alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani belum dibalik namakan;

Menimbang, bahwa oleh karena harga tanah dan bangunan tersebut sudah lunas terbayar oleh Penggugat, sehingga bukti kepemilikannyapun berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MUYANI (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996 telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang berarti telah menjadi hak milik Penggugat disamping itu terhadap objek tanah dan bangunan selama ini telah dirawat oleh Penggugat yang kemudian Penggugat berniat memohon perubahan hak milik atau balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MUYANI (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996 menjadi atas nama Pengggugat, namun ternyata Tergugat I tidak dapat menghadirkan Terggat II dikarenakan tidak dapat ditemukan lagi ditempat tinggal asalnya maupun ditempat terakhir ia dan keluarganya berdomisili;

Halaman 18 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Dia Uddin yang merupakan pihak yang melihat proses jual beli dan juga yang menjadi perantara dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan harga jual tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan saat itu Penggugat langsung menyerahkan uang kepada Tergugat I, serta Saksi Yuni Kurniawati yang menyatakan jika sampai dengan sekarang ini sebidang tanah dan bangunan 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 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 I dengan Tergugat II dan Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah yang terletak terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2479 atas nama Ratna Mulyani (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat dan Tergugat I 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 I dan Tergugat II bisa dikategorikan sebagai Wanprestasi?”;

Menimbang, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdota timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 dengan Tergugat I telah dinyatakan sah, maka dengan demikian diantara Penggugat dan Tergugat I 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

Halaman 20 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/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)



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 I tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat II yang merupakan pemilik awal 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 2479 atas nama Ratna Mulyani (Tergugat II) Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Tergugat I dan Tergugat II secara nyata tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual sebagaimana pertimbangan di atas, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, serta Tergugat I dan Tergugat II 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 kalaupun mengenai jual beli tanah dan bangunan 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 (satu) 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 (satu) ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Penggugat untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan wanprestasi, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan diatas sehingga oleh karena itu terhadap petitum angka 2 (dua) Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara Tergugat II pada tanggal 23 Juni 1998 berdasarkan; Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

oleh karenanya Petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 23 Juni 1998 atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996 adalah sah menurut hukum, oleh karenanya Petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) yaitu menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) berdasarkan putusan ini atas :Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

menjadi Atas Nama MUHAMMAD AGUNG MARGA RANO SAPUTRA/PENGGUGAT, oleh karena sejak awal terjadinya jual beli pihak Tergugat I tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, sehingga Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima) telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka 6 (enam) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu);

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

Halaman 23 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



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

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 125 HIR/Pasal 149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam eksepsi;

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/ wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Februari 2021, serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 23 Juni 1998, berdasarkan :
Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas M 2469;
 - Sebelah Selatan berbatas Jalan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan M 2478;
 - Sebelah Timur berbatas dengan M 2480;Adalah Sah Secara Hukum;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah dan rumah yang terletak di Komplek Graha Permai, RT.017, RW.003, Kelurahan Sungai Paring, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut

Halaman 24 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) berdasarkan putusan ini atas :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 2479 Atas Nama RATNA MULYANI Gambar Situasi Nomor : 12222/P&PT/1996 tanggal 28 Desember 1996 dengan Luas 108 M², yang diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas M 2469
- Sebelah Selatan berbatas Jalan
- Sebelah Barat berbatas dengan M 2478
- Sebelah Timur berbatas dengan M 2480

Menjadi Atas Nama MUHAMMAD AGUNG MARGA RANO SAPUTRA/PENGGUGAT;

6 Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.449.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024, oleh kami, Risdianto, 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 Kamis, tanggal 21 November 2024, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Noor Hikmah, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 25 dari 26 halaman – Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Mtp



ttd

Rafiqah Fakhruddin S.H., M.H.

ttd

Risdianto, S.H.

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Noor Hikmah, S.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya proses	Rp 100.000,00
- Biaya Relas	Rp 384.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Penggandaan	Rp 28.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 837.000,00
- PNPB.....	<u>Rp 50.000,00+</u>

Jumlah Rp1.449.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);