



**PUTUSAN**

**Nomor 30/Pdt.G/2022/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 :

**Hj. Seniwati** Jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, lahir di Banjarmasin, tanggal lahir 27 Februari 1978, bertempat tinggal di Komplek Persada Raya Jalur 9 No. 23 RT.9 kelurahan Sungai Lutut, kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **Agus Hariyanto, S.H., M.H.**

2. **Zainal Aqli Mu'thasimbillah, S.H.**

Seluruhnya Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Advokat-Penasihat hukum **Agus Hariyanto, S.H dan Rekan** yang beralamat Jalan HKS N Komp Amd Permai RT.17 Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 26 Juli 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 8 September 2022, di bawah register Nomor 91/PDT/SK/2022/PN Mtp, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

**L a w a n**

1. **Purwaningsih**, jenis kelamin Perempuan, bertempat tinggal terakhir di Jalan Jalan Martapura Lama RT.13 No.4 Komplek Posindo Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

**Tergugat I;**

2. **Paidi**, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Kepolisian RI (Polri), Alamat Komplek Palapan Indah No.49 RT.07 RW.01 Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

**Tergugat II;**

Halaman 1 dari 20 halaman – Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mtp



Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 1 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 1 September 2022, di bawah register perkara Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II adalah pasangan suami isteri yang sah sesuai dengan Kutipan Akte Nikah Nomor 0917/104/XI/2020 yang diterbitkan Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Banjarmasin Selatan tertanggal 23 Nopember 2020;
- 2) Bahwa pada tanggal 20 Nopember 2020 Tergugat I telah menjual secara penuh kepada Penggugat yaitu sebuah tanah berserta bangunan yang ada diatasnya yang beralamat di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih), dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Miraldi.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Perangko/jalan Komplek.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Purwaningsih.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Alkah keluarga A. Kusasi.yang disebut dengan **Obyek Perkara**.
- 3) Bahwa, Tergugat I menjual obyek perkara tersebut diatas kepada Penggugat dengan dibayar secara tunai kepada Tergugat I sebesar Rp.190.000.000,- (Seratus sembilan puluh juta rupiah);
- 4) Bahwa dalam jual beli obyek Perkara tersebut, Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) sesuai obyek perkara tersebut, sebagai tanda terjadinya Jual Beli atas obyek perkara tersebut.
- 5) Bahwa, pada tanggal 16 Pebruari 2021 Tergugat I kembali menjual sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya, yang juga berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2886 atas nama Tergugat I (Purwaningsih), dan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Purwaningsih.
- Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Peranko/jalan Komplek.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rustam.
- Sebelah Barat berbatasan dengan: Alkah keluarga A. Kusasi.

yang disebut dengan **Obyek Perkara**.

- 6) Bahwa, Tergugat I menjual obyek perkara tersebut diatas kepada Penggugat dengan dibayar tunai kepada Tergugat I sebesar Rp.290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah), sesuai kwitansi pembayaran tertanggal 16 Pebruari 2021, dan Tergugat I sepakat akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886;
- 7) Bahwa setelah hutang Tergugat I pada Bank BRI Unit A. Yani di lunasi oleh Penggugat dan dengan izin Tergugat II Penggugat mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 pada Bank BRI Unit A.Yani tersebut.
- 8) Bahwa kedua obyek perkara yang alas haknya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 dan alas haknya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 posisinya berdempetan/berdampingan ;
- 9) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah berdomisili di Jalan Martapura Lama RT.13 Komplek Posindo Kelurahan Sungai Lutut Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan, bahwa kemudian Tergugat I meninggalkan tempat domisili tersebut tanpa sepengetahuan Tergugat II.
- 10) Bahwa Tergugat II kemudian pindah tempat tinggal dan sekarang bertempat tinggal di Jalan Komplek Palapan Indah No.149 RT.07 RW.01 Kelurahan Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan.
- 11) Bahwa Penggugat selain sudah melunasi pembayaran jual beli kedua obyek perkara tersebut, juga sudah membayar Pajak Bumi & Bangunan (PBB) atas 2 obyek perkara tersebut;
- 12) Bahwa kedua obyek perkara tersebut sejak tahun 2020 sampai sekarang Penggugat telah menguasainya, tanpa ada siapapun yang memperlmasalahkan dan mengganggu gugat;
- 13) Bahwa Sertifikat Hak Milik No.2887 dan Sertifikat Hak Milik No.2886 atas nama Tergugat I (PURWANINGSIH) seperti tersebut diatas sampai sekarang ini juga dikuasai dan berada pada Penggugat;
- 14) Bahwa sejak obyek perkara tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 20 Nopember 2020 (SHM No. 2887) dan pada tanggal 16 Februari 2021 (SHM

**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)



No. 2886) dari Tergugat I, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menindaklanjuti untuk memproses peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, salah satu kendalanya alamat Tergugat I tidak diketahui lagi tempat tinggalnya (keberadaannya) dan hal ini sangat merugikan Penggugat;

15) Bahwa, dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak melanjutkan proses peralihan hak kepemilikan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sangat jelas telah cedera janji (WANPRESTASI) Tergugat I dan Tergugat II tidak ada memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan bagi PENGGUGAT ;

16) Bahwa dengan cedera janjinya Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sehingga proses peralihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat di Kantor Notaris yang dilanjutkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Martapura – Kabupaten Banjar tidak dapat diproses sebagaimana mestinya;

17) Bahwa kepastian kepemilikan menjadi tidak jelas secara yuridis dan Penggugat tidak bisa menikmati secara maksimal atas kepemilikan obyek perkara tersebut yang akhirnya juga merugikan secara materiil maupun secara immaterial kepada Penggugat;

18) Bahwa untuk kepentingan dan melindungi hak-hak Penggugat dalam rangka pengajuan peralihan hak milik sesuai Sertifikat Hak Milik No.2887 dan Sertifikat Hak Milik No.2886 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I), oleh karena itu mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengizinkan Penggugat untuk memproses peralihan hak kepemilikan sesuai Sertifikat Hak Milik No.2887 dan Sertifikat Hak Milik No.2886 dari atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I) kepada atas nama Penggugat.

19) Bahwa mengingat Gugatan Penggugat ini cukup beralasan hukum maka Para Penggugat mohon agar Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, banding atau kasasi ;

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak melanjutkan proses Peralihan Hak sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PURWANINGSIH (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No. 2886 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I) kepada Penggugat Sebagai Perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, atas sebidang Tanah beserta rumah yang ada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> dan batas-batas :
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan: Miraldi.
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Perangko/jalan Komplek
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan: Purwaningsih.
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan: Alkah keluarga A. Kusasi.
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, atas sebidang Tanah beserta rumah yang ada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2286 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> dan batas-batas:
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan: Purwaningsih.
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Perangko/jalan Komplek.
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan: Rustam.
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan: Alkah keluarga A. Kusasi.
6. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan/penguasaan Penggugat atas kedua obyek perkara tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2887 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No 2286 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan;
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik No.2887 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No.2286 atas nama PURWANINGSIH (Tergugat I) dirubah menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Notaris dan/atau pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Martapura maupun melakukan tindakan hukum lainnya diatas obyek perkara tersebut ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi yang dilakukan oleh Para Tergugat ;

#### 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)



9. Membebaskan biaya perkara sesuai hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat I tanggal 5 September 2022, dan telah juga dilakukan Pemanggilan sidang secara umum tanggal 12 September 2022 dan tanggal 14 Oktober 2022 sedangkan untuk Tergugat II juga telah dilakukan Panggilan secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 September 2022, tanggal 14 September 2022 dan tanggal 17 Oktober 2022 akan tetapi tidak hadir di Persidangan dan bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan Pembacaan Surat Gugatan oleh Kuasa Penggugat yang menyatakan tidak melakukan perbaikan atau perubahan terhadap Surat Gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pada hari Selasa, tanggal 15 November 2022, dengan hasil selengkapnyanya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diatas;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I meskipun sudah dipanggil dengan patut ditempat domisili terakhir dan juga dilakukan Pemanggilan secara umum sebagaimana Risalah Panggilan Sidang /relas tanggal 5 September 2022, tanggal 12 September 2022 dan tanggal 14 Oktober 2022 kemudian terhadap Tergugat II juga sudah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang tanggal 5 September 2022, tanggal 14 September 2022 dan tanggal 17 Oktober 2022 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat I dan Tergugat II tidak menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah dan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengirimkan Wakil/ Kuasanya yang sah untuk menghadap serta tidak pula mengirimkan jawabannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mempertahankan haknya atas gugatan Penggugat, sehingga berdasarkan pasal 149 RBg telah cukup alasan bagi Pengadilan untuk menerima gugatan Penggugat dengan putusan tidak hadir (verstek);

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan perkara ini akan diputus diluar hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (verstek), akan tetapi untuk menilai apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat yang didasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan kepersidangan;

Menimbang, Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan Penggugat adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah dimana yang pertama terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Miraldi.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Perangko/jalan Komplek.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Purwaningsih.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Alkah keluarga A. Kusasi.

Yang mana tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual beli dari Tergugat I seharga Rp 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 20 November 2020 dan atas jual beli tanah tersebut Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih), sebagai tanda terjadinya Jual Beli atas tanah tersebut;

Kemudian untuk bidang tanah yang kedua Penggugat Peroleh juga berdasarkan jual beli pada tanggal 16 Pebruari 2021 dari Tergugat I atas tanah dan bangunan yang juga berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 atas nama Tergugat I (Purwaningsih), dan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Purwaningsih.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Peranko/jalan Komplek.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rustam.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Alkah keluarga A. Kusasi.

Dimana Tergugat I menjual obyek perkara tersebut diatas kepada Penggugat dengan dibayar tunai kepada Tergugat I sebesar Rp.290.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah), sesuai kwitansi pembayaran tertanggal 16 Pebruari 2021, dan Tergugat I sepakat akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 dengan cara setelah hutang Tergugat I pada Bank BRI Unit A.Yani dilunasi oleh Penggugat dan dengan izin Tergugat II Penggugat mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 pada Bank BRI Unit A.Yani tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap kedua tanah tersebut yang alas haknya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 posisinya berdempetan/berdampingan dimana sejak tanah tersebut tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 20 Nopember 2020 (SHM No. 2887) dan pada tanggal 16 Februari 2021 (SHM No. 2886) dari Tergugat I, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menindaklanjuti untuk memproses peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, salah satu kendalanya alamat Tergugat I tidak diketahui lagi tempat tinggalnya (keberadaannya), 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 8 (delapan) buah bukti surat yaitu :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli Rumah SHM Nomor 2887 atas nama Purwaningsih tanggal 20 Nopember 2020, disebut sebagai bukti P-1;
2. Asli dan fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli Rumah SHM Nomor 2886 atas nama Purwaningsih tanggal 16 Februari 2021, disebut sebagai bukti P-2;
3. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2887 atas nama Purwaningsih tanggal 3 Juli 2008, disebut sebagai bukti P-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2886 atas nama Purwaningsih, disebut sebagai bukti P-4;
5. Asli dan fotokopi surat pembayaran PBB untuk SHM Nomor 2887 tahun 2021, disebut sebagai bukti P-5;
6. Asli dan fotokopi surat pembayaran PBB untuk SHM Nomor 2886 tahun 2021, disebut sebagai bukti P-6;
7. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Hj. Seniwati tanggal 1 Agustus 2022, disebut sebagai bukti P-7;
8. Asli dan fotokopi Kutipan Akta Nikah antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 0917/104/XI/2020 tanggal 23 Nopember 2020, disebut sebagai bukti P-8;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu : Saksi **Ramlah** yang merupakan orang yang menyewa bangunan rumah ditempat tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat dan Saksi **Muhammad Husni Tambrin** yang merupakan pegawai dari Bank Rakyat Indonesia yang mengetahui mengenai pelunasan tanah objek sengketa yang kedua karena ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari persesuaian alat bukti Surat Penggugat dengan keterangan Saksi Penggugat yang didengar dan diajukan oleh Kuasa Penggugat selama pemeriksaan persidangan, diperoleh hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Saksi Ramlah adalah orang yang menyewa bangunan rumah ditempat tanah objek sengketa yang terletak Sungai Lulut/Jalan Peranko Komplek Posindo RT 13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar ;
- Bahwa Saksi Ramlah sudah menyewa rumah tersebut sekitar bulan Mei 2022 sampai dengan sekarang kepada Penggugat dengan harga perbulannya Rp. 750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa rumah yang disewa Sdr. Ramlah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik dengan Nomor SHM 2886 dari Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah beserta bangunan atas rumah yang disewa Saksi Ramlah tersebut adalah Penggugat yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat I akan tetapi Saksi tidak menyaksikan proses jual beli tersebut secara langsung;
- Bahwa Saksi Muhammad Husni Tambrin yang merupakan pegawai dari Bank Rakyat Indonesia yang mengetahui mengenai pelunasan tanah objek sengketa yang kedua karena ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Muhammad Husni Tambrin mengenal Tergugat I dan Tergugat II sudah sekitar 1 (satu) tahun dimana Tergugat I dan Tergugat II merupakan pasangan suami istri;
- Bahwa Tergugat I pernah datang kepada Saksi Muhammad Husni Tambrin untuk meminta bantuan menjualkan rumah miliknya yang terletak di Sungai Lulut/Jalan Perangko Komplek Posindo RT 13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk Kabupaten Banjar dimana tanah dan bangunan tersebut telah menjadi jaminan kredit Tergugat I kepada Bank rakyat Indonesia (BRI);
- Bahwa kemudian tanah dan bangunan tersebut berhasil dijual oleh Tergugat I dengan pembelinya adalah Penggugat dan Penggugatlah yang melunasi kredit di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang mana hal ini diketahui oleh Saksi Muhammad Husni Tambrin dimana kemudian jaminan kredit berupa sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi Muhammad Husni Tambrin yang menjadi Penghubung antara Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan jual beli atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah sah menurut hukum jual beli atas 2 (dua) bidang Tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2886 dan Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat) yang terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dan Tergugat I?

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-3 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2886 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) yang keduanya masih memberi kejelasan kedua Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Purwaningsih (Tergugat I), bukti P-1 berupa fotocopy kwitansi pembelian tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2887 antara Penggugat dengan Tergugat I dan bukti P-2 berupa fotocopy kwitansi pembelian tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2886 antara Penggugat dengan Tergugat I yang terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan yang memberi kejelasan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-5 dan bukti P-6 berupa surat pembayaran PBB untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 2887 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2886 yang dilakukan oleh Penggugat selaku orang yang menguasai tanah tersebut dan bangunan tersebut, kemudian bukti P-7 berupa Surat pernyataan dari Penggugat bahwa Tergugat I sudah tidak bertempat tinggal dialamatnya yang terdahulu dan sekarang tidak diketahui keberadaannya kembali, sedangkan bukti Surat P-8 merupakan Kutipan Akta Nikah antara Tergugat I dan Tergugat II yang memberikan kejelasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan pasangan suami istri;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 telah disesuaikan dengan Aslinya dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yakni Saksi Ramlah dan Saksi Muhammad Husni Tambrin sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat dan keterangan Saksi dari Penggugat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah sah menurut hukum jual beli atas 2 (dua) bidang Tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2886 dan Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat) yang terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dan Tergugat I?

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Jual Beli Rumah SHM Nomor 2887 atas nama Purwaningsih tanggal 20 Nopember 2020, senilai Rp.190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) atas nama penerima Purwaningsih (Tergugat I) dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat I sebagai Penjual ( vide Bukti P- 1) dan Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Jual Beli Rumah SHM Nomor 2886 atas nama Purwaningsih tanggal 20 Nopember 2020, senilai Rp.290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) atas nama penerima Purwaningsih (Tergugat I) dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat I sebagai Penjual ( vide Bukti P- 2) dan hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Muhammad Husni Tambrin yang menyatakan kalau Penggugat sudah membayar tanah tersebut, saksi juga mengetahui kalau Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggalnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Martapura, saksi mengetahui letak tanah yang dibeli Penggugat tersebut yaitu di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar dan asal usul tanah tersebut sebelumnya adalah tanah milik Tergugat I yang dibeli Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti kwitansi-kwitansi tersebut (vide bukti P-1 dan P-2) Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2886 atas nama Purwaningsih (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Para saksi juga mengetahui kalau Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Tergugat I tersebut dengan harga Rp.190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan Rp.290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dan Para saksi juga mengetahui batas – batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat sampai saat ini dalam penguasaan, dirawat dan dipelihara Penggugat, sebagaimana diterangkan saksi-saksi yang juga berbatasan langsung dengan tanah tersebut tidak pernah ada klaim atau keberatan dari pihak-pihak lain ;

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 I atas 2 (dua) bidang tanah yang pertama terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) dan yang kedua terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 atas nama Tergugat I (Purwaningsih);

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah, dimana jual beli tersebut dibayar secara tunai walaupun bukan di hadapan 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?”;

#### 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 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;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I diatas 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 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 maupun Tergugat II tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2887 dan Sertifikat Hak Milik nomor 2886 atas nama Purwaningsih (Tergugat I);

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 dan 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 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 mengenai Petitum ke-2 mengenai sah dan berharga menurut hukum semua alat bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini telah dipertimbangkan sebelumnya dalam pertimbangan diatas dan oleh karena Petitum ke-2 gugatan Penggugat tersebut 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 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual atas 2 (dua) bidang tanah yang pertama terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan



Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) dan yang kedua terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, oleh karena itu petitum ke-4 dan ke-5 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya Petitum ke-4 dan ke 5 gugatan Penggugat mengenai sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut maka dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas atas 2 (dua) bidang tanah yang pertama terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2887 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) dan yang kedua terletak di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 (dahulu Desa Sungai Lulut) sekarang Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2886 atas nama Tergugat I (Purwaningsih) sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya oleh karena itu petitum ke-6 dan ke-7 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 gugatan Penggugat tentang putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), Majelis Hakim mempertimbangkan untuk dikabulkannya tuntutan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), dibutuhkan persyaratan limitatif sebagaimana disebutkan rinciannya dalam pasal 180 (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* ("RBG") Menilai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ada satupun persyaratan yang memenuhi ketentuan pasal 180 (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) RBG tersebut (vide SEMA Nomor 3 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1975 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1978 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001), oleh karena itu petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya gugatan Penggugat untuk sebagian maka untuk gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg, Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam diktum Putusan;

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

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

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak melanjutkan proses Peralihan Hak sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No. 2886 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) kepada Penggugat Sebagai Perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, atas sebidang Tanah beserta rumah yang ada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) dan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Miraldi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Perangko/jalan Komplek;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Purwaningsih;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Alkah keluarga A. Kusasi;

6. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, atas sebidang Tanah beserta rumah yang ada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2286 atas nama Purwaningsih (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas tanah 132 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) dan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Purwaningsih.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Perangko/jalan Komplek.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rustam.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Alkah keluarga A. Kusasi.

7. Menyatakan sah secara hukum kepemilikan/penguasaan Penggugat atas kedua obyek perkara tersebut diatas, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No 2286 atas nama Purwaningsih (Tergugat I), yang berada di Jalan Sungai Lulut Komplek Posindo RT.13 Kelurahan Sungai Lulut Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan;

8. Memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik No.2887 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No.2286 atas nama Purwaningsih (Tergugat I) dirubah menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Notaris dan/atau pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Martapura maupun melakukan tindakan hukum lainnya diatas obyek perkara tersebut;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.640.000,00 (Dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Kamis, tanggal 17 November 2022, oleh **Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Masye Kumaunang,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H. dan GT. Risna Mariana, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Martapura Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Mtp, tanggal 1 September 2022, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 22 November 2022, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Fatmawati, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

**Masye Kumaunang, S.H.**

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

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

**Fatmawati, S.H.**

## Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 990.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 1.500.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp 2.640.000,00



(Dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).