



**PUTUSAN**

**Nomor 39/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 :

**Sumiyem** Jenis kelamin Perempuan, Lahir di Kebon Arum, tanggal 20 Juni 1958, Pekerjaan mengurus Rumah Tangga, beralamat Jalan Veteran gang Turi No. 48 RT.014 RW.002, Kelurahan/Desa Pangambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat**;

**L a w a n**

**Budi Wahyudi**, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal terakhir di Jalan Veteran gang Turi No. 48 RT.014 RW.002, Kelurahan/Desa Pangambangan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 26 September 2022, di bawah register perkara Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Desa Mekar Raya Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar seluas 76 m<sup>2</sup> sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016;
2. Bahwa jual beli tersebut telah disekapati harganya Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran langsung diterima Tergugat Pada Tanggal 07 Februari 2019;
3. Bahwa setelah kesepakatan jual beli atas tanah tersebut Tergugat berjanji dalam waktu 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan pembuatan akta jual



beli guna proses balik namanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, oleh karena pada saat Tergugat harus pulang kampung ke pulau Jawa untuk urusan Pekerjaan;

4. Bahwa ternyata setelah 6 (enam) bulan untuk pembuatan akta jual beli tersebut tidak pernah dilakukan Tergugat, dan Tergugat tidak bisa lagi dihubungi juga telah tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sekarang ;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya ;
6. Bahwa menurut hukum cukup beralasan pula bagi Penggugat mohon Pengadilan Negeri Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Mekar Raya Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar seluas 76 m2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 tersebut;
7. Bahwa oleh karena jual beli sah dan atas sertifikat tidak dapat dibalik nama semata-mata Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan ,maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di di Desa Mekar Raya Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar seluas 76 m2 sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 ;
3. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) ;
4. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016, dari nama Tergugat (**BUDI WAHYUDI**) menjadi



nama Penggugat (**SUMIYEM**) sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar ;

5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Atau, menjatuhkan putusan lain yang seadil-adil dan menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat untuk persidangan tanggal 13 Oktober 2022, dan telah juga dilakukan Pemanggilan sidang secara umum untuk Persidangan tanggal 27 Oktober 2022 dan tanggal 28 November 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan Pembacaan Surat Gugatan oleh 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 di Desa Mekar Raya Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, pada hari Jumat, tanggal 9 Desember 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 meskipun sudah dipanggil dengan patut ditempat domisili terakhir dan juga dilakukan Pemanggilan secara umum sebagaimana Risalah Panggilan Sidang /relax untuk persidangan tertanggal 13 Oktober 2022, dan telah juga dilakukan Pemanggilan sidang secara umum untuk Persidangan tanggal 27 Oktober 2022 dan tanggal 28 November 2022;



Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, Tergugat tidak menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah dan Tergugat tidak mengirimkan Wakil/ Kuasanya yang sah untuk menghadap serta tidak pula mengirimkan jawabannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat 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 tidak hadir dipersidangan dan perkara ini akan diputus diluar hadirnya Tergugat (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 sebidang tanah yang terletak di Desa Mekar Raya Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016, yang mana tanah tersebut diperoleh berdasarkan jual beli dari Tergugat seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 7 Februari 2019 dan atas jual beli tanah tersebut Tergugat menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 atas nama Tergugat (Budi Wahyudi), sebagai tanda terjadinya Jual Beli atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tanah tersebut yang alas haknya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016 'dimana sejak tanah tersebut tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 7 Februari 2019 dari Tergugat, dan telah dilakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebagaimana bukti P-1 berupa Kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, dimana Tergugat berjanji dalam waktu 6 (enam) bulan untuk menyelesaikan pembuatan Akta Jual beli guna proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar oleh karena Tergugat harus pulang kampung ke pulau Jawa akan tetapi sampai dengan Sekarang hal tersebut tidak pernah dilakukan Tergugat sehingga dan hal ini sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata, serta memperhatikan teori subyektif pembuktian dalam perkara perdata yang berbunyi "*siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu*", maka pihak Penggugat dibebankan



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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa 3 (tiga) buah bukti surat yaitu :

1. Fotokopi dari Asli Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanah dan rumah SHM Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi tanggal 7 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi tanggal 25 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari Asli Kartu Tanda Penduduk Atas Sumiyem tertanggal 12 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat tidak menghadirkan Saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah beserta bangunan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat) yang terletak di Desa Mekar Raya kecamatan Kertak hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dan Tergugat ?

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-2 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat) yang masih memberi kejelasan bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Budi Wahyudi (Tergugat), bukti P-1 berupa fotocopy kwitansi pembelian tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01426 antara Penggugat dengan Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01426 antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Mekar Raya kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan yang memberi kejelasan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan bukti P-3 berupa Fotocopy Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama Sumiyem (Penggugat) yang memberikan kejelasan tentang identitas Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-3 telah disesuaikan dengan Aslinya dimana bukti surat yang diajukan Penggugat dipersidangan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terhadap alat bukti berupa bukti surat tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah sah menurut hukum jual beli atas sebidang Tanah dan bangunan berupa rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat) yang terletak di Desa Mekar Raya, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan antara Penggugat dan Tergugat?

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

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

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu berupa Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanah dan rumah SHM Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat) tanggal 7 Februari 2019, senilai Rp.130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) atas nama penerima Budi Wahyudi (Tergugat) dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual ( vide Bukti P- 1) sehingga berdasarkan bukti kwitansi tersebut (vide bukti P-1) Penggugat telah melakukan pembelian atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat) dan berdasarkan gugatan Penggugat bahwa tanah berserta rumah tersebut berada dalam penguasaan dan pemeliharaan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebatas mengenai adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang pertama terletak di Desa Mekar Raya kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas tanah 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01426 atas nama Tergugat (Budi Wahyudi) ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat 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?”;

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



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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan setelah ada proses jual beli tersebut, Tergugat tidak membantu Penggugat menyelesaikan pembuatan akta jual beli dikarenakan Tergugat tidak bertempat tinggal lagi di alamat semula dan tidak diketahui keberadaannya sehingga merugikan Penggugat, sehingga sampai saat ini Penggugat sebagai pembeli yang sah tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 01426 atas nama Budi Wahyudi (Tergugat);

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



sehingga perbuatan Tergugat yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Hakim berpendapat Tergugat secara diam-diam telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

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

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

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang pertama terletak di Desa Mekar Raya kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01426 atas nama Tergugat (Budi Wahyudi) adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, oleh karena itu petitum ke-2 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya Petitum ke-2 gugatan Penggugat mengenai sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah objek sengketa tersebut maka dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemilik atas sebidang tanah yang pertama terletak di Desa Mekar Raya kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas tanah 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01426 atas nama Tergugat (Budi Wahyudi) sah menurut



hukum dengan segala konsekuensi hukumnya oleh karena itu petitum ke-4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat 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 seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg, Tergugat 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;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di di Desa Mekar Raya, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016;
4. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi);
5. Memberikan Hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 01426 Surat Ukur Nomor 00296/Mekar Raya/2016, dari nama Tergugat (**BUDI WAHYUDI**) menjadi nama Penggugat (**SUMIYEM**) sebagai Pemegang Haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.205.000,00 (Dua juta dua ratus lima ribu rupiah);

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

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

**Iwan Gunadi, S.H.**

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

Panitera Pengganti,

**Megawati**

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 11 dari 12 halaman – Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Mtp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Proses	Rp 100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 555.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 1.500.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp <u>10.000,00</u> +
J u m l a h :	Rp 2.205.000,00

(Dua juta dua ratus lima ribu rupiah).