



PUTUSAN

Nomor 11/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 :

DARSANI, umur 49 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mahligai, Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

L a w a n

Doctorandus MURSYID DJAMAAN, bertempat tinggal di Jalan Mahligai, Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 28 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 30 Maret 2022, di bawah register perkara Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Mahligai Komp. Poskapolda RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, seluas 200 M², sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1989;

2. Bahwa jual beli tersebut telah disecepati seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan pembayaran langsung diterima Tergugat pada tanggal 15 November 2004;
3. Bahwa setelah pembayaran harga kesepakatan jual beli atas tanah tersebut Penggugat belum bisa melakukan menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT guna proses balik namanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dikarenakan Penggugat terkendala masalah keuangan dan Tergugat berjanji bersedia menyelesaikan proses Pembuatan Akta Jual Beli kapanpun bilamana diperlukan;
4. Bahwa pada tahun 2021 ketika Penggugat telah memiliki cukup uang untuk pembuatan Akta Jual Beli guna balik nama Sertifikat, ternyata Tergugat tidak bisa lagi dihubungi dan sampai gugatan ini diajukan tidak diketahui keberadaannya;
5. Bahwa tindakan Tergugat yang lalai atas kewajiban tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang merugikan Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN 1989 tidak dapat dibalik nama menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya;
6. Bahwa menurut hukum cukup beralasan bagi Penggugat mohon Pengadilan Negeri Martapura untuk menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Mahligai Komp. Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, seluas 200 M², sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN 1989;
7. Bahwa oleh karena jual beli atas tanah tersebut sah dan atas Sertifikat tidak dapat dibalik nama semata-mata Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura agar memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk

Halaman 2 dari 14 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN 1989. dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Banjar dan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Martapura, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* 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 Jalan Mahligai Komp. Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, seluas 200 M², sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN 1989;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No.259/PT/. TAHUN 1989, dari nama Tergugat (**DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**) menjadi nama Penggugat (**DARSANI**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Banjar dan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap prinsipalnya sendiri, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan ataupun tidak mengirimkan kuasanya yang sah dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Martapura, yakni dengan Relaas Panggilan, masing-masing tertanggal :

- Hari Kamis, tanggal 31 Maret 2022, untuk menghadiri persidangan pada hari Kamis, tanggal 7 April 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hari Kamis, tanggal 14 April 2022, untuk menghadiri persidangan pada hari Kamis, tanggal 12 Mei 2022;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Pengadilan telah melakukan 2 (dua) kali pemanggilan secara sah menurut hukum kepada Tergugat dan dengan mengingat tata cara serta tenggang waktu yang patut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir di muka persidangan tanpa diketahui apa sebabnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian setelah melalui pertimbangan oleh Majelis Hakim, kemudian ditetapkan bahwa pemeriksaan perkara ini terus dilanjutkan, tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak Tergugat tidak pernah menghadiri dan atau tidak pernah datang menghadap dipersidangan, ataupun mengirimkan dan atau menunjukkan Kuasanya yang sah untuk itu, dengan demikian dikarenakan salah satu pihak tidak ada, maka Majelis Hakim tidak dapat menerapkan proses perdamaian melalui mediasi di Pengadilan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 154 R.Bg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat, lalu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat pada persidangan hari Rabu, tanggal 25 Mei 2022, hal mana Penggugat juga menyatakan bahwa terhadap gugatannya tersebut, Penggugat tidak mengajukan perubahan/perbaikan serta menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti-bukti surat (*Schrifftelijke bewijs*), yakni sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, atas nama **DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai dengan aslinya kwitansi pembelian sebidang tanah beserta rumahnya yang terletak di Komplek Pos Kapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, tanggal 15 Nopember 2004, dengan jumlah pelunasan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama **DARSANI**, Nomor 6303020605730003, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu :

1. Saksi **BACHRUN TAIB**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk memberikan keterangan terkait dengan Penggugat mau balik nama yang ada di Sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa di atas tanah itu ada bangunannya, yaitu berupa rumah;
 - Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat berlokasi di Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;
 - Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang ada bangunannya tersebut dengan cara membeli dari Tergugat;
 - Bahwa Saksi melihat pada saat Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2004, sedangkan hari dan tanggalnya Saksi sudah lupa;
 - Bahwa Saksi melihat pada saat Penggugat menyerahkan uang harga tanah tersebut kepada Tergugat, hal mana seingat Saksi, penyerahan uang pembayaran jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan pada tahun 2004 sebelum waktu zuhur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang harga tanah itu diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat di rumah Tergugat, dimana Saksi juga ada dan ikut menyaksikan penyerahan pelunasan uang tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi berada di rumah Tergugat ketika itu karena rumah Saksi berdekatan dengan rumah Tergugat yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa yang ada di rumah Tergugat pada saat dilakukan transaksi pembayaran harga bidang tanah tersebut adalah Penggugat, Tergugat dan Saksi;
- Bahwa Sertifikat bidang tanah tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat berdomisili, karena setelah tanah itu dijual, Tergugat sudah tidak tinggal di rumah itu lagi, hal mana yang tinggal sekarang di rumah tersebut adalah Penggugat setelah dilakukan rehab atas bangunan rumah oleh Penggugat;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa adalah sekitar 200 M² (dua ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menerangkan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **MUHAMMAD SOPIAN**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk memberikan keterangan terkait dengan Penggugat mau balik nama yang ada di Sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa di atas tanah itu ada bangunannya, yaitu berupa rumah;
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat berlokasi di Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang ada bangunannya tersebut dengan cara membeli dari Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat pada saat Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tahun 2004, sedangkan hari dan tanggalnya Saksi sudah lupa;
- Bahwa Saksi melihat pada saat Penggugat menyerahkan uang harga tanah tersebut kepada Tergugat, hal mana seingat Saksi, penyerahan uang pembayaran jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan pada tahun 2004 sebelum waktu zuhur;
- Bahwa uang harga tanah itu diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat di rumah Tergugat, dimana Saksi pada saat itu juga berada di rumah Tergugat, karena Saksi diajak oleh Penggugat untuk datang menyaksikan penyerahan uang harga tanah itu kepada Tergugat;
- Bahwa rumah Saksi berdekatan dengan rumah Kaka Ipar Penggugat;
- Bahwa yang ada di rumah Tergugat pada saat dilakukan transaksi pembayaran harga bidang tanah tersebut adalah Penggugat, Tergugat dan Saksi;
- Bahwa Sertifikat bidang tanah tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat berdomisili, karena setelah tanah itu dijual, Tergugat sudah tidak tinggal di rumah itu lagi, hal mana yang tinggal sekarang di rumah tersebut adalah Penggugat setelah dilakukan rehab atas bangunan rumah oleh Penggugat;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa adalah sekitar 200 M² (dua ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menerangkan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Mahligai, Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, pada hari Jum'at, tanggal 3 Juni 2022, dengan hasil selengkapnyanya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;



Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan hari Jum'at, tanggal 3 Juni 2022 tersebut, Penggugat menyatakan tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan yang pada akhirnya menyatakan telah cukup dalam menyampaikan kepentingannya juga tidak mengajukan hal-hal apapun lagi serta mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dan turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa proses persidangan tanpa hadirnya Tergugat lazimnya secara gramatikal menurut **Prof. Mr. MAUMEREPOMO** disebut sebagai "*acara luar hadir*" atau *verstek* (**PRADNYA PARAMITA**, dalam buku *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, 1993 hlm.34., dan **MARIANE TERMORSHUIZEN** dalam buku *Kamus Hukum Belanda Indonesia*, Djambatan, Jakarta 1999 hlm.484) ataupun dalam sistem Common Law diberi istilah "*default procedure*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 Ayat (1) R.Bg Jo. Pasal 78 Rv., kepada Majelis Hakim diberikan kompetensi atau wewenang untuk menjatuhkan Putusan di luar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat, dengan syarat :

- Apabila Tergugat tidak datang menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (*default without reason*);
- Apabila ketidakhadiran Tergugat tersebut sudah melalui proses pemanggilan oleh Juru Sita secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah dipanggil beberapa kali secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku sebagaimana diuraikan di muka, namun Tergugat tidak pernah datang menghadap persidangan dan atau tidak menyuruh orang lain datang menghadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai kuasanya, lagi pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dipersidangan dan pemeriksaan atas gugatan Penggugat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak mengindahkan dan tidak menghadiri persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut (*Verstek*), dengan demikian persidangan ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat demi azas kepastian hukum (*onrechtzekerheids*), maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara, Majelis Hakim berketetapan bahwa Tergugat dianggap mengakui dan membenarkan keseluruhan dalil-dalil atau Posita Gugatan Penggugat secara murni dan bulat;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak hadir dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tetap diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya apakah beralasan menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 283 R.Bg menentukan bahwa "*barang siapa mengatakan/mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya adalah bahwasanya antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 27 April 1989, nomor 259/PT/1989, seluas 200 M² (dua ratus meter persegi), tercatat atas nama **DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**, yang terletak di Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, hal mana ketika itu Tergugat secara lisan menjanjikan akan membantu proses balik nama atas Sertifikat tanah tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang ini tempat tinggal atau domisili Tergugat sudah tidak diketahui lagi, sementara proses balik nama atas bidang tanah tersebut belum pernah dilakukan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil pokok Gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim yang masih menjadi pokok persoalan adalah :

- Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi proses jual beli atas sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tanggal 27 April 1989, nomor 259/PT/1989, seluas 200 M² (dua ratus meter persegi), tercatat atas nama **DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**, yang terletak di Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar?
- Apakah benar telah dapat dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II tersebut dari nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama Saksi **BACHRUN TAIB** dan Saksi **MUHAMMAD SOPIAN**;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat P-3, berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama **DARSANI**, telah membuktikan bahwa benar Penggugat adalah warga/penduduk yang beralamat di Jalan Mahligai, Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat, diantaranya bukti surat P-2, berupa Kwitansi untuk pembayaran harga sebidang tanah beserta rumahnya yang terletak di Jalan Mahligai, Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, dengan nilai transaksi jual beli sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan bukti surat P-1, berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, diketahui bahwa antara Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli secara di bawah tangan atas tanah dan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan luas tanah 200 M² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar;

Menimbang, bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran (vide bukti surat P-2) tersebut ternyata pada tanggal 15 Nopember 2004, Penggugat telah melakukan pembayaran pelunasan atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan luas tanah 200 M² (dua ratus meter persegi) tersebut sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan dari Saksi **BACHRUN TAIB** dan Saksi **MUHAMMAD SOPIAN** yang sama-sama menerangkan bahwa tanah dan bangunan rumah, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan luas tanah 200 M² (dua ratus meter persegi) tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), mengenai hal tersebut telah ada kwitansi pembayarannya dan tentang jual beli tanah tersebut, Para Saksi melihat langsung pada saat Penggugat menyerahkan uang harga tanah tersebut kepada Tergugat, hal mana menurut Para Saksi, penyerahan uang pembayaran jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan pada tahun 2004 sebelum waktu zuhur dan penyerahan uang tersebut dilakukan di rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli dan menguasai tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tersebut sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan mengenai bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat di atas ternyata Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 15 Nopember 2004 (vide bukti P-2) dan apabila dihubungkan dengan bukti surat P-1, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II yang sudah berada ditangan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 Nopember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 tersebut dinyatakan sah, maka dengan demikian petitum ke-2 (dua) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dipersidangan, sejak perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi sampai dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik 672/Desa Kertak Hanyar II tersebut dari Tergugat kepada Penggugat, maka seharusnya pihak Tergugat bersama-sama dengan Penggugat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut, akan tetapi sampai dengan sekarang ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tentunya menjadikan proses balik nama atas Sertipikat tersebut tidak pernah bisa dilakukan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi, sehingga petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum ke-4 gugatan Penggugat, yang menyatakan memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dari nama Tergugat (**DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**) menjadi nama Penggugat (**DARSANI**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Banjar dan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, oleh karena sejak awal terjadinya jual beli atas bidang tanah tersebut, pihak Tergugat tidak juga melakukan balik nama ke atas nama Penggugat, Majelis Hakim menilai tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan/memenuhi kewajibannya, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama atas bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah, Sertifikat Hak Milik Nomor 672/Desa Kertak Hanyar II, dengan luas tanah 200 M² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, sehingga petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat tersebut patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan untuk seluruhnya dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

verstek, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ke-1 (satu) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan 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;

Mengingat ketentuan-ketentuan hukum serta Pasal-Pasal dalam R.Bg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Jalan Mahligai Komplek Poskapolda, RT.001, RW.002, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, seluas 200 M², sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No. 259/PT/. TAHUN 1989;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 672 Gambar Situasi No.259/PT/. TAHUN 1989, dari nama Tergugat (**DOCTORANDUS MURSYID DJAMAAN**) menjadi nama Penggugat (**DARSANI**) sebagai Pemegang Haknya dihadapan Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Banjar dan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang seluruhnya sejumlah Rp2.680.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari **Senin**, tanggal **20 Juni 2022**, oleh :

Halaman 13 dari 14 halaman - Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Mtp



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

IWAN GUNADI, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, **RISDIANTO, S.H.**, dan **ARIEF MAHARDIKA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **23 Juni 2022**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **FATMAWATI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura serta dihadiri oleh Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

RISDIANTO, S.H.

IWAN GUNADI, S.H.

ARIEF MAHARDIKA, S.H.

Panitera Pengganti,

FATMAWATI, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Panggilan	Rp1.080.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai.	<u>Rp 10.000,00 +</u>
J u m l a h :	Rp2.680.000,00

(dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).