



**PUTUSAN**  
**Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sungai Liat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ISKANDAR AK,SE**, Tempat dan tanggal lahir di Bulun Ijuk, 22 Juli 1956, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pensiunan PNS, Agama Islam, A l a m a t Gang Menumbing No. 18 Lingkungan Sudimampir Rt/Rw. 001/- Kelurahan/ Desa Parit Padang Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka, dalam hal ini diwakili kuasanya yang bernama SUMIN, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "DAVID SUMIN & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Pahlawan 12 Kelurahan Sungailiat Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**MARZUKI**, tempat tanggal dahulunya di Jalan Menumbing No. 12 Kel. Parit Padang Kec. Sungailiat Kabupaten Bangka, disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar saksi-saksi dari Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Liat pada tanggal 17 Maret 2021 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 27 Maret 2001 telah membeli 1 (Satu) bidang tanah dan Bangunan milik saudara MARZUKI yang letaknya di Desa Parit Padang dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut didasarkan pada kesepakatan bersama, dengan bukti Jual Beli berupa Kwitansi, yang di tandatangani di atas Materai yang cukup. Dengan harga Rp 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah)
3. Bahwa oleh karena pada saat transaksi jual beli tanah tersebut Penggugat kesulitan untuk biaya pembuatan AJB (akta Jual Beli) dihadapan notaris maka untuk kepentingan pengurusan balik nama penggugat dan tergugat membuat kesepakatan tanpa tertulis bahwa nantinya Tergugat akan membantu Pengugat dalam Pengurusan AJB (Akta Jual Beli) di hadapan Notari.
4. Bahwa setelah jual beli tersebut selesai dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat meminta agar di beri waktu untuk tinggal di rumah tersebut sampai tergugat mendapatkan tempat tinggal baru.
5. Bahwa Penggugat memberikan ijin agar Tergugat tetap tinggal di rumah Tersebut sampai Tergugat mendapatkan Tempat tinggal baru.
6. Bahwa benar tidak lama setelah itu, secara diam-diam Tergugat Pindah dari rumah tersebut tanpa memberikan kabar kepada Penggugat,
7. Bahwa benar dengan tidak memberikan kabar tentang keberadaannya sampai saat ini, Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ Wanpersasi kepada penggugat, sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan Proses balik nama terhadap sertifikat nomor 842 Surat ukur no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.
8. Bahwa benar sejak saat itu Penggugat kesulitan untuk mencari keberadaan Tergugat, agar dapat membantu Penggugat membuat AJB (Akta Jual Beli) dihadapan Notaris agar Penggugat dapat melakukan Proses Balik nama Sertipikat Hak milik tersebut.
9. Bahwa benar sampai di ajukannya gugatan ini di pengadilan Negeri Sungailiat, Penggugat tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga sampai saat ini Sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan Proses Balik nama dari nama Tergugat ke nama Penggugat.
10. Bahwa jual beli antara penggugat adalah jual beli yang sah menurut hukum yang di lakukan dengan etiket baik.
11. Bahwa oleh karena alasan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sungailiat agar Penggugat dapat di berikan ijin untuk melakukan Proses Balik nama atas Sertipikat nomor 842, Surat ukur

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl



no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

**Berdasarkan hal – hal tersebut Penggugat mohon kiranya pengadilan negeri Sungailiat Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan mengambil keputusan sebagai berikut :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkarjanji/Wanprestasi terhadap Penggugat
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang di buat dengan kwitansi pada tanggal 27 Maret 2001 adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli dengan beritikad baik
5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara

Demikianlah gugatan ini diajukan, jika majelis hakim Pengadilan Negeri Sungailiat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka kami mohon kiranya dapat memberikan keputusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan umum sidang tanggal 14 April 2021 dan tanggal 11 Mei 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat, dan selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No. 842 tertanggal 7 Oktober 1986 atas nama pemegang hak MARZUKI, selanjutnya diberi tanda P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Menumbing Kel. Parit Padang diterima oleh M. MARZUKI tertanggal 27 Maret 2001, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa fotokopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan selanjutnya dimasukkan dalam berkas perkara untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi DAMHORI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebelumnya saksi pernah tinggal dan bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat di Gg. Menumbing namun pada tahun 2008 saksi pindah ke Desa Air Anyir;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada membeli tanah berikut bangunan milik Tergugat setelah diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah berikut bangunan milik Tergugat pada tahun 2001;
- Bahwa ada buktinya berupa Kuitansi berikut dengan sertifikat rumahnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sebelumnya Tergugat yang tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual saksi tidak tahu dimana Tergugat tinggal;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa rumah tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sekarang adalah saudara Penggugat setelah diizinkan oleh Penggugat untuk menempati rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di depan lokasi rumah yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak melihat kuitansi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa setelah saksi pindah di tahun 2008, saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa masyarakat disekitar juga mengetahui bahwa tanah milik Tergugat tersebut dijual Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat lebih dahulu tinggal didekat lokasi tersebut baru Penggugat membeli rumah milik Tergugat;
- Bahwa masuarakat disekitar mengetahui bahwa tanah milik Tergugat sudah dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki hutang kepada Penggugat, Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat;

## 2. Saksi MARIS QARDHAWI;

- Bahwa Penggugat merupakan ayah kandung saksi, Tergugat adalah tetangga di depan rumah saksi sebelum Tergugat menjual rumahnya kepada ayah saksi;
- Bahwa Tergugat menjual rumahnya pada tahun 2001;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat;
- Bahwa ada buktinya berupa Kuitansi berikut dengan sertifikat rumahnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sebelumnya Tergugat yang tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual saksi tidak tahu dimana Tergugat tinggal;
- Bahwa rumah tersebut dijual Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa ada saudara saksi yang menempati rumah tersebut setelah diizinkan Penggugat untuk menempati rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di depan lokasi rumah yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa tidak ada perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi pernah melihat kuitansi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa masuarakat disekitar mengetahui bahwa tanah milik Tergugat sudah dijual Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki hutang kepada Penggugat, Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai objek perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 21 Mei 2021 yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat;

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Kuasa Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi terhadap jual beli tanah perkara yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan:

- Adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki;
- Tergugat telah melakukan perbuatan ingkarjanji/Wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur no 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan masing-masing di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 dan keterangan saksi DAMHORI dan saksi MARIS QARDHAWI yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah dan bangunannya milik Tergugat yang terletak di Desa Parit Padang dengan bukti jual beli berupa kwitansi yang ditandatangani diatas materai dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu ditinjau lebih dahulu apakah benar jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-2 berupa Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Menumbing Kel. Parit Padang diterima oleh M. MARZUKI tertanggal 27 Maret 2001 yang

Halaman 6 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Tergugat sebagai yang menerima diatas materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 842 atas nama MARZUKI (bukti surat P-1) kepada Penggugat, oleh karenanya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat secara Terang dan Tunai dapat dibenarkan sehingga Petitum ke-3 gugatan Kuasa Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah Tergugat telah melakukan Wanprestasi sebagaimana dalam petitum ke-2 Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa Wanprestasi dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan yang dijanjikan, namun tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaanya;
4. Melakukan sesuatu hal di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

(Prof.Subekti,SH ; Hukum Perjanjian Penerbit PT.Intermasa .Jakarta, cetakan ke sembilan belas ; Tahun 2002 Hal 45);

Menimbang, bahwa setelah adanya kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, karena belum adanya biaya untuk pembuatan Akta Jual Beli di Notaris untuk balik nama ,Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan tanpa tertulis bahwa nantinya Tergugat akan membantu Penggugat dalam pengurusan Akta Jual Beli di hadapan Notaris;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat pindah rumah dan tidak diketahui lagi alamat jelasnya sehingga Penggugat tidak bisa membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris sehingga Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama, maka majelis berpendapat Tergugat telah melakukan Wanprestasi, oleh karenanya petitum ke-2 Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 Kuasa Penggugat mengenai Penggugat adalah pembeli beritika baik akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara terang dan tunai dan Tergugat adalah pemilik dari objek tanah dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang diperjualbelikan, sehingga Majelis berpendapat terhadap Petitem ke-4 Kuasa Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitem ke-5 Kuasa Penggugat yaitu untuk memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur No 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama MARZUKI yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung adalah konsekuensi logis yuridis bahwa Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan proses balik nama karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat ada sah dan mengikat para pihak, sehingga Petitem ke-5 Kuasa Penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan verstek, maka Tergugat adalah berada dipihak yang dikalahkan, maka kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan segala peraturan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang sudah dipanggil dengan sepatutnya tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang di buat dengan kwitansi pada tanggal 27 Maret 2001 adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli dengan beritikad baik;
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 842, Surat ukur No 2479/1986 dengan luas Tanah 705 m<sup>2</sup>, atas nama Marzuki yang terletak di Desa Parit Padang, Kecamatan Sungailiat Kabupaten Bangka Provinsi Kepulauan Bangka Belitung menjadi nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Liat, pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 oleh kami, Hj. Adria Dwi Afanti, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Joni Mauluddin. S, S.H., dan Firman Jaya, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungai Liat Nomor 15/Pdt.G/2021/PN Sgl tanggal 17 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nofriandi, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Joni Mauluddin. S, S.H.

Hj. Adria Dwi Afanti, S.H., M.H

Firman Jaya, S.H.

Panitera Pengganti,

Nofriandi, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
2. ATK .....	: Rp 50.000,00;
3. Panggilan .....	: Rp 120.000,00;
4. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	: Rp 1.000.000,00
5. PNBP .....	: Rp 30.000,00;
6. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;
7. Materai .....	: Rp 10.000,00;
Jumlah .....	: Rp 1.250.000,00;
( Satu Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)	