



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

AMALINDA, beralamat di Jalan Durian 2, No.48, RT.20, Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAMSU ALAM, S.H. dan RIDWAN, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) LIRA (Lumbung Informasi Rakyat), berkedudukan di Jalan Cut Nyak Dien No. 48A, Kelurahan Bontang Baru, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, berdomisili elektronik pada email *ridwanpenjualcotomakassar@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2023, yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II Nomor: W18.U7/128/HK.02.04/8/2023 PN.BON pada hari Selasa tanggal 28 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

SURATMAN, beralamat dahulu di Jalan Durian, No.48, RT.20, Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang Kelas II pada tanggal 29 Agustus 2023 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Pengikatan Jual Beli dibawah Tangan yang telah dicatatkan pada Notaris Winarti Wilami, S.H. dalam Akta Waarmerken Nomor: 557/W/2017 tanggal 13 Juli 2017. (Vide P-1)
2. Bahwa obyek jual beli yang dimaksud dalam akta tersebut adalah Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1674/Gunung Elai seluas 240 M2 (dua rays empat puluh meter persegi), terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kota Bontang, Kecamatan Bontang Utara, Kelurahan Gunung Elai, Sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 732/Gn.Elai/2016 tanggal 4 (empat) April 2016 (dua ribu enam belas), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah 16.10.01.05 01956, Menurut Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bontang, tanggal 1 (satu) Juni 2016 (dua ribu enam belas), Tercatat atas nama: SURATMAN. (Vide P-2)
3. Bahwa harga yang disepakati oleh kedua belah pihak atas obyek jual beli tersebut adalah sebesar Rp650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan akan dibayar dalam 2 (dua) kali pembayaran, masing-masing sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi dan sisanya sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai pelunasan yang akan dibayarkan 60 (enam puluh) hari setelah penandatanganan surat perjanjian.
4. Bahwa Penggugat telah memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran atas obyek jual beli sebagaimana dimaksud dalam perjanjian tersebut secara bertahap melalui transfer bank pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Bontang. (Vide P-3)
5. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut oleh karena pergi meninggalkan Kota Bontang tanpa pesan dan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sementara proses balik nama atas obyek jual beli tersebut belum selesai dilakukan.
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk melacak keberadaan Tergugat hingga menjelajahi 2 (dua) kota yang diduga menjadi tempat domisili terakhir Tergugat yaitu di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dan Kota Surakarta (Solo), Jawa Tengah.
7. Bahwa dari hasil menjelajahi 2 (dua) kota tersebut Penggugat tidak menemukan keberadaan Tergugat.
8. Bahwa atas peristiwa ini Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil.
9. Bahwa Penggugat menyatakan sanggup untuk membayar biaya perkara.

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bontang melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk kiranya berkenan, memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan yang telah dicatatkan pada Notaris Winarti Wilami, S.H. dalam Akta Waarmerken Nomor: 557/W/2017 tanggal 13 Juli 2017;
3. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan (BPN) Kota Bontang untuk melakukan proses balik nama atas obyek jual beli dimaksud dari SURATMAN menjadi AMALINDA sesuai ketentuan undang-undang;
4. Memutus perkara ini secara in absentia.

SUBSIDAIR:

Jika Ketua Pengadilan Negeri Bontang/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan:

1. Warta Panggilan Sidang Kepada Tergugat tanggal 29 Agustus 2023 untuk persidangan tanggal 3 Oktober 2023;
2. Warta Panggilan Sidang Kepada Tergugat tanggal 4 Oktober 2023 untuk persidangan tanggal 8 November 2023;

telah dipanggil dengan sah dan patut, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut, tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, maka Majelis Hakim mengambil sikap untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini secara *verstek* atau tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembacaan gugatan dari Penggugat, yang mana terhadap isi dari gugatan tersebut tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

P - 1 : Fotocopy Akta Notaris WINARTI WILAMI, S.H., tentang Pengikatan Untuk Jual Beli Dibawah Tangan, Nomor: 557/W/2017,

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon

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)



tanggal 12 Juli 2017;

- P - 2 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1674, Provinsi Kalimantan Timur, Kota Bontang, Kecamatan Bontang Utara, Kelurahan Gunung Elai, atas nama Pemegang Hak: SURATMAN;
- P - 3 : Asli Rekening Koran Bank Rakyat Indonesia, atas nama AMALINDA;

Fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-3 berupa aslinya, kemudian fotocopy bukti surat P-1 dan P-2 tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut, kesemuanya dikembalikan kepada Penggugat, sedangkan asli bukti surat P-3 tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di persidangan yakni sebagai berikut:

1. Saksi EKA RAHMAWATI SUSANTI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun saksi kenal dengan Tergugat, serta saksi tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dengan para pihak;
 - Bahwa saksi kenal dengan kakak dari Penggugat yang bernama Sdri. Heni, yang merupakan teman saksi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena merupakan teman satu profesi sebagai Event Organizer untuk dekorasi;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat, namun terhambat pada proses balik nama, karena Tergugat saat ini sudah tidak berada di Bontang;
 - Bahwa saksi baru 2 bulan ini mengetahui perihal Tergugat menjual rumah kepada adik Sdri. Heni yakni Penggugat, dimana sebelumnya pada tahun 2016, Tergugat memang pernah bercerita kepada saksi mengenai niatnya untuk menjual rumahnya karena memiliki hutang;
 - Bahwa rumah tersebut berada di daerah Pisangan, Kelurahan Satimpo, Kecamatan Bontang Selatan, tepatnya di belakang Masjid;
 - Bahwa rumah tersebut saat ini dalam penguasaan Penggugat, namun saat ini Penggugat sedang berada di luar negeri bersama dengan suaminya;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan keterangan Saksi tersebut benar, dan Penggugat tidak keberatan;



2. **Saksi DEWI SUDIARSIH BONITASARI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan karyawan Bank BRI Bontang;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dengan para pihak;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat, pada saat Tergugat mengajukan kredit KPR di Bank BRI, tempat kerja saksi;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat, pada saat Tergugat akan melakukan pelunasan kreditnya, dimana Penggugat merupakan pembeli tanah dan bangunan milik Tergugat yang sebelumnya telah diagunkan di Bank BRI Bontang;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat, namun terhambat pada proses balik nama, karena Tergugat saat ini sudah tidak berada di Bontang;
- Bahwa kredit KPR rumah yang diajukan oleh Tergugat, telah di-take over oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah melunasi kredit KPR Tergugat pada bulan Februari tahun 2018;
- Bahwa saksi mengingatkan kepada Penggugat agar terlebih dahulu ke notaris untuk membuat perjanjian jual beli;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas obyek tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat, namun belum dilakukan proses balik nama dari Tergugat kepada Penggugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan keterangan Saksi tersebut benar, dan Penggugat tidak keberatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini menyangkut mengenai tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka pada hari Jumat, tanggal 24 November 2023, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa yaitu:

- Bahwa Penggugat menerangkan luas keseluruhan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yakni sesuai dengan gugatan Penggugat, seluas 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur;

- Bahwa Penggugat menerangkan tanah dan bangunan obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut masih atas nama SURATMAN (Tergugat);

Adapun hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik melalui aplikasi *e-court* pada tanggal 30 November 2023;

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 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 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum perjanjian jual beli dimana Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat dengan 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Propinsi Kalimantan Timur, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 1674, Provinsi Kalimantan Timur, Kota Bontang, Kecamatan Bontang Utara, Kelurahan Gunung Elai, atas nama Pemegang Hak: SURATMAN (Tergugat) dan saat ini Penggugat hendak melakukan balik nama Sertipikat atas nama Suratman (Tergugat) tersebut menjadi Amalinda (Penggugat) namun Tergugat telah melakukan wanprestasi yang mana pada saat proses balik nama atas obyek jual beli tersebut belum selesai dilakukan, Tergugat tiba-tiba tidak diketahui dengan alasan apapun meninggalkan Kota Bontang dan sampai sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sehingga akhirnya kini Penggugat menuntut Tergugat telah melakukan wanprestasi agar Penggugat dinyatakan berhak melakukan peralihan perubahan nama Sertipikat Hak Millik atas nama Suratman (Tergugat) tersebut menjadi Amalinda (Penggugat) dan tuntutan lainnya sebagaimana diuraikan dalam bagian petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg/125 HIR yang menyatakan "*Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak*

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon

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)



mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan”;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk datang menghadap mewakilinya di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa dihadiri Tergugat atau *verstek*;

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* akan diputus dengan putusan *verstek* akan tetapi Penggugat tetap memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi, bukti surat berupa fotocopy telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-1 sampai dengan P-3, kecuali bukti P-3 yang merupakan asli, dan 2 (dua) orang saksi yaitu EKA RAHMAWATI SUSANTI dan DEWI SUDIARSIH BONITASARI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu apakah benar telah terjadi hubungan hukum perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan telah terjadi cedera janji (*wanprestasi*) dimana Tergugat proses balik nama atas obyek jual beli tersebut belum selesai dilakukan, Tergugat tiba-tiba tidak diketahui dengan alasan apapun meninggalkan Kota Bontang dan sampai sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, dan oleh karena Penggugat dapat dinyatakan berhak melakukan proses balik nama sertifikat dengan mempertimbangkan gugatan, seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti surat dan saksi yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Artinya, suatu perikatan atau perjanjian isinya bisa berupa:

- (1) kewajiban untuk memberikan sesuatu;
- (2) untuk melakukan sesuatu; dan
- (3) untuk tidak melakukan sesuatu;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara:
“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim sebuah perikatan satu sama lain mengandung hak dan kewajiban (prestasi) dan menurut hukum sebuah perikatan mengikat pihak-pihak yang terkait didalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka dapat dikatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-3, serta dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi di persidangan yakni Saksi EKA RAHMAWATI SUSANTI dan DEWI SUDIARSIH BONITASARI antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1674 (*vide* bukti P-2) seharga Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) tersebut sehingga menurut Majelis Hakim alat-alat bukti tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti untuk membuktikan adanya suatu perikatan dan menurut hukum haruslah dipandang sebagai suatu fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi (*expressis verbis*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni pada pokoknya Pendaftaran Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sahnya suatu perjanjian perlu dipenuhi empat syarat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati isi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Notaris WINARTI WILAMI, S.H., tentang Pengikatan Untuk Jual Beli Dibawah Tangan, Nomor: 557/W/2017, tanggal 12 Juli 2017 (*vide* bukti (P-1) mengenai jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1674 (*vide* bukti P-2), Majelis Hakim berpendapat telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 2 (dua) Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan, dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai perbuatan yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1674 (*vide* bukti P-2) adalah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat adalah pemilik atas tanah tersebut, namun ternyata Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya padahal Tergugat telah menerima uang pembayaran atas pembelian tanah akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam jual beli tersebut yakni membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Suratman (Tergugat) tersebut menjadi atas nama Amalinda (Penggugat), maka perbuatan Tergugat tersebut termasuk dalam kategori perbuatan cidera janji (*wanprestasi*), sehingga dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji/*wanprestasi*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat (*fundamentum petendi/posita* maupun petitum), surat gugatan Penggugat menyebutkan secara tegas perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah perbuatan cidera janji sebagai dasar gugatannya dan Penggugat dalam surat gugatannya telah menguraikan peristiwa hukum sehubungan dengan objek sengketa akan tetapi dalam petitum gugatan tidak

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon



meminta/menuntut pernyataan mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana posita ke-5 (lima) gugatan Penggugat, namun dalam petitum gugatan tidak menuntut secara tegas pernyataan wanprestasi yang dilakukan Tergugat namun Majelis Hakim berpendapat urgensi pernyataan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai dasar gugatan sehingga walaupun tidak dituntut dalam gugatan namun berdasarkan tuntutan subsidair Penggugat yang memohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) maka Majelis Hakim secara *ex officio* menambahkan amar putusan menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wapresiasi terhadap perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gunung Elai, Kecamatan Bontang Utara, Kota Bontang, Provinsi Kalimantan Timur, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1674 (*vide* bukti P-2) sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tersebut dan Penggugat adalah pemilik atas tanah tersebut, maka petitum ke-3 (tiga) Penggugat yang menuntut putusan ini dijadikan dasar dalam proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Kota Bontang, adalah beralasan hukum dan sepatutnya dikabulkan dengan perbaikan redaksi amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, sehingga terhadap petitum gugatan pada angka 4, sudah sepatutnya dikabulkan dengan perbaikan redaksi amar putusan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan Tergugat adalah pihak yang dinyatakan kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg/125 HIR, pasal-pasal mengenai perjanjian dalam KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Notaris WINARTI WILAMI, S.H., tentang Pengikatan Untuk Jual Beli Dibawah Tangan, Nomor: 557/W/2017, tanggal 12 Juli 2017;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1674, Provinsi Kalimantan Timur, Kota Bontang, Kecamatan Bontang Utara, Kelurahan Gunung Elai atas nama Suratman, menjadi atas nama Amalinda;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.803.000,00 (satu juta delapan ratus tiga ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang Kelas II, pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023, oleh kami, Enny Oktaviana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ngurah Manik Sidartha, S.H. dan Anna Maria Stephani Siagian, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Hartinah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bontang Kelas II serta dihadiri oleh kuasa Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ngurah Manik Sidartha, S.H.

Enny Oktaviana, S.H.

Anna Maria Stephani Siagian, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Bon



Hartinah, S.H.

Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Biaya Proses / ATK : Rp 70.000,00
3. Panggilan : Rp 333.000,00
4. PNBP : Rp 50.000,00
5. Juru Sumpah : Rp 50.000,00
6. Pemberitahuan : Rp 250.000,00
7. Pemeriksaan Setempat : Rp1.000.000,00
8. Meterai : Rp 10.000,00
9. Redaksi : Rp 10.000,00 +

J u m l a h : Rp 1.803.000,00

(Satu juta delapan ratus tiga ribu Rupiah);

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)