



**PUTUSAN**  
**Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Buyamin**, bertempat tinggal di Jl. B.Hari Jawa Timur Rt/rw 005/000, Kelurahan/Desa Sungai Beras, Kecamatan Mendahara Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eddy Putra Syam, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Merpati No.09 Rt.12 Kelurahan Tungkal Iv Kota Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eddy Putra Syam, S.H., dan Diro Pamo, S.H., Advokat di Kantor Advokat Eddy Putra Syam, S.H. & Rekan yang beralamat di Jl. Merpati No. 09, RT.012, Kelurahan Tungkal IV Kota Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.077/Adv/VIII-2021 tanggal 23 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Kuala Tungkal di bawah No. 115/SK/XII/PN KLT tanggal 09 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**A.Muis**, bertempat tinggal terakhir di RT 10, Dusun Kampung Tengah, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabang Barat, Provinsi Jambi, sekarang tidak diketahui alamatnya atau tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 13 Mei 2021 diketahui olah Kepala Desa Pematang Lumut telah mengadakan jual beli dengan A. MUIS ( Tergugat ) atas sebidang tanah perumahan seluas 350 M2 dengan sertifikat hak milik ( SHM ) Nomor M.869 dengan harga Rp. 140.000.000,- ( seratus empat puluh juta rupiah ) dan pembayarannya telah lunas , yang mana setelah kesepakatan jual beli tersebut pihak Tergugat melakukan permohonan pemisahan hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat tanggal 13-08-2012 ;
2. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2014 terbitlah Sertifikat Hak Milik 1925 nama pemegang hak A. MUIS ( Tergugat ) yang mana bidang tanah perumahan inilah yang telah dijual Tergugat kepada Penggugat dengan luas 249 M2 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung Desa Pematang Lumut Kecamatan Betara Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas – batas sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raden Ijab.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hamsan.
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sadikan.
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Asman.
3. Bahwa pada saat melakukan jual beli tersebut pihak tergugat berjanji akan melakukan proses balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat yang mana biaya proses balik nama menjadi tanggungan Tergugat ;
4. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah tersebut sudah kurang lebih 9 ( Sembilan ) tahun Penggugat kuasai tanpa adanya gangguan dari pihak lain ;
5. Bahwa sewaktu Penggugat ingin mengurus balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat dan ketika mendatangi Tergugat ditempat tinggalnya, ternyata Tergugat sudah pindah ketempat lain yang sampai gugatan ini di ajukan alamat Tergugat masih belum diketahui alamatnya ;
6. Bahwa atas perbuatan tersebut Tergugat telah melalaikan kewajibannya dengan pindah ketempat lain tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajibannya yakni menyelesaikan urusan balik nama sertifikat yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sangatlah merugikan bagi Penggugat antara lain Penggugat tidak bisa mengajukan pinjaman kredit ke lembaga

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT

#### 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

keuangan / Perbankan lebih – lebih lagi Penguat tidak bisa menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain perbuatan Tergugat dapat dikwalifikasikan perbuatan Wanprestasi ;

7. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti – bukti yang sah maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, verzet maupun kasasi ( Uitvoerbaar bij Voorrad ) ;
8. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian dan untuk menghindari hal – hal yang tidak diinginkan seperti Tergugat secara diam – diam menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal untuk menetapkan peletakan sita jaminan ( Conservatoir beslag ) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1925 nama Pemegang Hak A. MUIS ( Tergugat ) ;

9. Bahwa Penggugat bersedia untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian hukum diatas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal berkenan memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;
4. Menyatakan Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik 1925 nama pemegang hak A. MUIS ( Tergugat ) dengan luas 249 M2 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung Desa Pematang Lumut Kecamatan Betara Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas – batas sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raden Ijab.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hamsan.
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sadikan.
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Asman.

Yang Penggugat peroleh dari A.MUIS ( Tergugat ) dengan cara jual beli adalah sah secara hukum milik Penggugat ;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( Conservatoir Beslag ) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kuala Tungkal ;

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT

#### 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

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya ( *Uitvoerbaar Voorraad* ) ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau:

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 04 Oktober 2021, tanggal 5 November 2021, dan tanggal 9 Desember 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, ternyata tidak datangnya Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan atau alasan yang tidak sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat dan terdapat perubahan nama Penggugat dari semula Bunyamin menjadi Buyamin pada Posita angka 1 yang semula tertulis 13 Mei 2021 menjadi 31 Mei 2012;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1925 atas nama A. Muis, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 31 Mei 2012, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Slip Penyetoran BRI Penyetor An. Supriyanto disetor An. Abu Daud SAG sejumlah Rp 40.000.000,00(empat puluh juta rupiah) dan Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) , diberi tanda bukti P-3.1;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan Pembayaran dari Buyamin kepada A.Muis sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tanggal 31Mei 2012, diberi tanda bukti P-3.2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat berupa fotokopi tersebut telah disesuaikan/ dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan telah diberi meterai yang cukup guna memenuhi ketentuan bea meterai dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Saksi Arban, Saksi Asman dan Saksi Saniah yang keterangannya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Januari 2022 yang hasilnya sebagaimana 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 menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat atas perjanjian jual beli atas tanah dengan luas 249 (dua ratus empat puluh Sembilan) M2 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raden Ijab.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hamsan.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sadikan.
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Asman;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa Pasal 149 ayat (1) RBg menentukan bahwa jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim akan memeriksa gugatan Penggugat terlebih dahulu untuk menentukan apakah gugatan Penggugat beralasan hukum atau tidak beralasan hukum, atau bahkan melawan hukum dan untuk dapat dikabulkan atau ditolak dengan verstek;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadi persengketaan adalah mengenai perbuatan Tergugat yang telah menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu Penggugat melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat yang mana biaya proses balik nama menjadi tanggungan Tergugat, namun setelah melakukan jual beli atas tanah tersebut Tergugat pergi dan tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat dirugikan karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Penggugat dan Tergugat terdapat jual beli atas tanah dengan luas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) M2 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat?

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Arban, Saksi Asman dan Saksi Saniah yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis hakim berpendapat bahwa bukti-bukti surat tersebut merupakan rangkaian peristiwa yang tidak bisa dinilai secara satu persatu, tapi haruslah dinilai secara utuh sebagai satu kesatuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang merupakan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 31 Mei 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat, dan saksi-saksi, serta diketahui oleh Kepala Desa Pematang Lumut menjelaskan bahwa Tergugat telah memindahkan hak atas tanah kepada Penggugat luas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 1925 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raden Ijab.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hamsan.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sadikan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Asman;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga dihubungkan dengan keterangan Saksi Asman dan Saksi Saniah yang saling bersesuaian yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat menjual tanah miliknya kepada Penggugat

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT

#### 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

yang terletak di RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3.1 dan P-3.2 yang merupakan kwitansi Pembayaran secara bertahap dari Buyamin kepada A. Muis tanggal 31 Mei 2012 dapat diketahui bahwa Penggugat telah membayar uang dengan total sejumlah Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembelian sebidang tanah dan rumah yang terletak di Jalan Raden Ijab, RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat seluas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan P-1 yang merupakan Sertifikat Hak Milik No. 1925 atas nama A. Muis dapat dijelaskan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat merupakan tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1925 yang terletak di Jalan Raden Ijab, RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat seluas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi dan pemegang hak atas tanahnya adalah Tergugat, serta dihubungkan dengan dengan keterangan Saksi Arban, Saksi Asman dan Saksi Saniah yang saling bersesuaian yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah tersebut dahulu dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 21 Januari 2022 terhadap tanah objek perkara yang pada pokoknya lokasi dan batas-batasnya sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dan Penggugat sekarang telah menempati tanah tersebut untuk kemudian disewakan kepada keluarga bernama Sdr. Bayu sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa suatu perikatan dapat lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang dan Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT



kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki tanah dengan luas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 1925 yang terletak di Jalan Raden Ijab, RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat yang diperoleh dengan membeli dari Tergugat pada tanggal 31 Mei 2012 dengan harga Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan berdasarkan uraian pertimbangan mengenai bukti P-1 sampai dengan bukti P-3.2 di atas, Majelis Hakim memandang bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan hukum perjanjian jual beli atas tanah dengan luas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 1925 yang terletak di Jalan Raden Ijab, RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raden Ijab.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Hamsan.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sadikan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Asman;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah perbuatan Tergugat yang pergi dan tidak diketahui lagi keberadaannya setelah menjanjikan kepada Penggugat untuk membantu Penggugat melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, suatu perjanjian yang dibuat membawa konsekuensi kepada para pihak yang mengikatkan diri untuk menaati perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPdata menentukan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 31 Mei 2012 yang telah dibuatkan surat pernyataan jual beli

*Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT*





merupakan suatu perikatan yang dilindungi oleh undang-undang, sehingga Penggugat dan Tergugat yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut harus menaati apa yang sudah dijanjikannya baik secara tertulis maupun lisan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi menurut J. Satrio adalah suatu peristiwa atau keadaan dimana debitur telah tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya. Prestasi dapat berupa berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau menyerahkan sesuatu. Tidak dipenuhinya kewajiban prestasi perikatan sebagaimana mestinya dapat berwujud prestasi sama sekali tidak dipenuhi, prestasi keliru dipenuhi atau prestasi terlambat dipenuhi;

Menimbang, bahwa Pasal 1474 KUHPer menentukan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya dan Pasal 1482 KUHPer yang mengatur bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat bukti milik jika ada;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkeyakinan bahwa dalam jual beli tanah, selesainya suatu jual beli tanah tidak hanya diartikan dalam penyerahan fisik semata, akan tetapi juga termasuk sampai pada selesainya urusan dalam proses administrasi balik nama dari surat bukti kepemilikan, sehingga Majelis Hakim menilai dalam perkara *a quo* terdapat kewajiban Tergugat sebagai penjual untuk menyerahkan barang beserta surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diperjualbelikan yang dalam hal ini merupakan sertifikat dan termasuk proses balik nama atas sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat telah terikat dalam suatu perjanjian jual beli dengan Penggugat, akan tetapi setelah proses jual beli tersebut Tergugat pergi dan tidak diketahui lagi keberadaannya, padahal Tergugat masih memiliki prestasi untuk berbuat sesuatu dalam kewajibannya sebagai penjual, yaitu untuk membantu Penggugat melakukan balik nama pada sertifikat tanah yang dilakukan jual beli tersebut dan berdasarkan 1338 ayat (1) KUHPerdata, Tergugat memiliki kewajiban untuk melakukan prestasi tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya untuk membantu Penggugat melakukan balik nama pada sertifikat tanah yang dilakukan jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian, perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan suatu wanprestasi karena Tergugat berkewajiban



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus penyelesaian proses balik nama sertifikat tanah yang diperjualbelikan tersebut dan Majelis Hakim menilai Tergugat juga telah lalai dan tidak aktif dalam hal tersebut, padahal Tergugat sebagai penjual telah menerima seluruh haknya sebagaimana dalam proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang diminta Penggugat satu per satu dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa petitum angka 1 (satu) Penggugat adalah untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga dikabulkan atau tidak dikabulkannya petitum tersebut tergantung kepada dikabulkan atau tidaknya petitum gugatan Penggugat yang lainnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 2 (dua) yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, berdasarkan uraian pertimbangan di atas perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan suatu wanprestasi, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang meminta menyatakan sahnya dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara mendalilkan bahwa bukti tulisan dilakukan dengan suatu akta otentik atau akta di bawah tangan, sehingga mempunyai kekuatan hukum. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta atau keterangan yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta di bawah tangan yaitu suatu akta atau keterangan yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak dengan atau tanpa perantara pejabat yang berwenang. Dalam perkara *a quo* Penggugat mengajukan 4 (tiga) bukti surat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1925 atas nama A. Muis yang merupakan suatu akta otentik, Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 31 Mei 2012 yang ditandatangani di atas materai dan terdapat tanda tangan saksi, serta diketahui Aparat Desa Setempat, dan Slip Penyetoran BRI serta kwitansi pembayaran kepada A.Muis yang ditandatangani oleh Para Pihak dan terdapat tanda tangan saksi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat dijadikan bukti tertulis yang sah. Dengan demikian, petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat), berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan di atas, pada tanggal 31 Mei 2012 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli atas tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sehingga akibat perjanjian tersebut Tergugat telah melepaskan haknya atas tanah yang diperjualbelikan dan Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut, serta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 21 Januari 2022 didapatkan hasil bahwa Tergugat telah menyerahkan bidang tanah yang dijualnya kepada Penggugat dan Penggugat yang sekarang menempati tanah dengan luas 249 (dua ratus empat puluh sembilan) meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 1925 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung, Desa Pematang Lumut, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas-batas sebagai berikut sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raden Ijab, sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hamsan, sebelah Timur berbatas dengan tanah Sadikan, sebelah Barat berbatas dengan tanah Asman, sehingga petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang meminta Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu hubungan hukum yang telah ditetapkan dengan adanya putusan hakim di mana para pihak yang terkait terikat pada isi putusan tersebut dan harus mematuhi isi putusan tersebut, sehingga berdasarkan hal tersebut petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 6 (enam) yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, oleh karena selama pemeriksaan perkara *a quo* tidak pernah dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa, maka terhadap petitum angka 6 (enam) patut dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar voorraad*), Majelis Hakim berpendapat

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sepanjang persidangan tidak ditemukan adanya syarat-syarat atau bukti-bukti dan suatu alasan yang mendesak sebagaimana yang diatur Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, sehingga petitum angka 7 (tujuh) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena tidak seluruh petitum-petitum dari gugatan Penggugat tersebut dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 (satu) haruslah dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
5. Menyatakan Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik 1925 nama pemegang hak A. MUIS ( Tergugat ) dengan luas 249 M2 yang terletak di RT.10 Dusun Kampung Desa Pematang Lumut Kecamatan Betara Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas – batas sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raden Ijab.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Hamsan.
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sadikan.
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Asman.Yang Penggugat peroleh dari A.MUIS ( Tergugat ) dengan cara jual beli adalah sah secara hukum milik Penggugat ;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.080.000,00 (satu juta delapan puluh ribu rupiah);

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2022, oleh kami, Sangkot Lumbantobing, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rafli Fadilah Achmad, S.H., M.H., dan Richa Septiawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT tanggal 30 September 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 14 Februari 2022, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Achmad Usni, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rafli Fadilah Achmad, S.H., M.H.

Sangkot Lumbantobing, S.H., M.H.

Richa Septiawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Achmad Usni, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran Gugatan .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/ Administrasi .....	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp300.000,00;
4. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp600.000,00;
5. PNPB Lainnya .....	:	Rp30.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
7. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.080.000,00;

(satu juta delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN KLT