



PUTUSAN
Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Ktp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. MURSALIM, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Gajah Mada No.148 Rt.003/RW.002, Desa Kalinilam, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, telah memberikan kuasa kepada **TENGGU AMIRIL MUKMININ, S.H.**, dan **MATHEUS DENGOL,SH.**, Keduanya Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Kantor Advokat/Penasehat Hukum "**TENGGU AMIRIL MUKMININ,SH & REKAN**", Jalan R.Suprpto No.139 Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2018 Selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**

Lawan:

- 1. LINDAWATI**, Alamat : Dusun I Sei Rotan Rt.006/Rw.002 Desa Sei Rotan, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang 20371, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **TERGUGAT I**
- 2. MADI**, Alamat : Dusun I Sei Rotan Rt.006/Rw.002 Desa Sei Rotan, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang 20371, Provinsi Sumatera Utara, sebagai**TERGUGAT II ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 8 Februari 2018 dalam Register Perkara Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** merupakan Pihak yang membeli 2 (dua) bidang Tanah dari **Tergugat I** selaku Pihak yang menjual Tanah, sedangkan **Tergugat II** merupakan Suami dari **Tergugat I** yang menyetujui dan ikut menjadi Saksi dalam Jual Beli atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M²



dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama **LINDAWATI (Tergugat I)** dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);

2. Bahwa Jual Beli ke-2 (kedua) bidang Tanah tersebut posita 1 diatas hanya dilakukan dibawah tangan dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dari **H.MURSALIM (Penggugat)** tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh **LINDAWATI (Tergugat I)** selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh **MADI (Tergugat II)** selaku Suami dari **Tergugat I** dan Saksi **MISSURI** serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan sebagai Bukti Pembayaran Tanah dan saat itu **Tergugat I** juga langsung menyerahkan ke-2 (kedua) buah Sertifikat Hak Milik beserta photo copy KTP atas nama **Tergugat I**, akan tetapi belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena saat itu **Tergugat I** dan **Tergugat II** sangat mendesak dan sangat memerlukan uang secepatnya, sedangkan **Penggugat** pada saat itu belum ada persiapan uang lebih untuk membuat Akta Jual Beli. Namun secara hukum Jual Beli telah sah meskipun belum dibuatkan Akta Jual Beli, halmana sesuai Kaidah Hukum putusan MARI No.544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menyebutkan :*"berdasarkan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, setiap pemindahan Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan"*. Hal mana sejalan pula dengan Kaidah Hukum putusan MARI No.665 K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980 menyebutkan :*"Dengan telah terjadinya Jual Beli antara Penjual dengan Pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri dua orang Saksi serta diterimanya harga pembelian oleh Penjual, maka Jual Beli sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilakukan dihadapan PPAT"*.

3. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** pada waktu akan dilakukan Jual Beli Tanah menyatakan kepada **Penggugat** sangat mendesak dan sangat memerlukan uang secepatnya karena ada rencana dari **Tergugat I** akan mengajukan Gugatan Cerai terhadap **Tergugat II** dan uang hasil Penjualan 2 (dua) bidang Tanah tersebut terlebih dahulu akan dibagi 2 (dua) oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**, akan tetapi saat itu **Tergugat I** dan **Tergugat II** berjanji pula kepada **Penggugat** bahwasanya untuk sementara Jual Beli Tanah cukup dilakukan dibawah tangan saja dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan nanti apabila **Penggugat** telah memiliki uang untuk membuat Akta Jual Beli



dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka **Tergugat I** dan **Tergugat II** akan membantu kelancaran Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana setelah menerima uang dari **Penggugat**, semula **Tergugat I** dan **Tergugat II** masih tinggal bersama dirumah kontrakan yang terletak di Desa Kalinilam, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang dengan membuka toko berjualan sembako dan keduanya pada waktu itu tidak jadi bercerai ;

4. Bahwa sejak **Penggugat** membeli ke-2 (kedua) bidang Tanah tersebut pada Tahun 2012 dari **Tergugat I** yang disetujui oleh **Tergugat II** terhadap Tanah langsung diusahakan oleh **Penggugat** untuk bercocok tanam palawija seperti Jagung, Cabek, Ubi Rambat dan sayur-mayur serta menanam Durian, Nangka dan Cempedak hingga sekarang ini. Dikarenakan kesibukan **Penggugat** untuk berkebun diatas Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang yang berjarak sangat jauh dari tempat tinggal **Penggugat** di Jalan Gajah Mada No.148 Rt.003/RW.002, Desa Kalinilam, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang sehingga **Penggugat** tidak lagi mengetahui kapan **Tergugat I** dan **Tergugat II** pindah dari rumah kontrakannya di Desa Kalinilam tersebut, padahal **Tergugat I** dan **Tergugat II** juga berjanji pada **Penggugat** sebelum pindah akan menyelesaikan terlebih dahulu Akta Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

5. Bahwa dikarenakan **Penggugat** tidak mengetahui secara jelas kemana **Tergugat I** dan **Tergugat II** pindah, sedangkan **Penggugat** memerlukan **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna keperluan Balik Nama atas Sertifikat Tanah yang masih atas nama **Tergugat I**, padahal **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah berjanji kepada **Penggugat** bahwasanya Jual Beli Tanah untuk sementara cukup dilakukan dibawah tangan saja dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan nanti apabila **Penggugat** telah memiliki uang untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka **Tergugat I** dan **Tergugat II** akan membantu kelancaran Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu, **Tergugat I** dan **Tergugat II** juga berjanji pada **Penggugat** sebelum pindah akan menyelesaikan terlebih dahulu Akta Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun sejak **Tergugat I**



dan **Tergugat II** pindah dari rumah kontrakan yang berada di Kalinilam pada akhir Tahun 2012 hingga sekarang ini tidak ada khabar beritanya dan tidak diketahui keberadaannya secara pasti ;

6. Bahwa dikarenakan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak ada itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian lisan yang disampaikan pada **Penggugat** saat dibuatnya Kwitansi Jual Beli Tanah dibawah tangan pada tanggal 15 Mei 2012 yang menyatakan bahwasanya Jual Beli Tanah untuk sementara cukup dilakukan dibawah tangan saja dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan nanti apabila **Penggugat** telah memiliki uang untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka **Tergugat I** dan **Tergugat II** akan membantu kelancaran Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu, **Tergugat I** dan **Tergugat II** juga berjanji pada **Penggugat** sebelum pindah akan menyelesaikan terlebih dahulu Akta Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh Pihak-Pihak yang terikat dan sepakat pada suatu Perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 Jo.Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karenanya, **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wan-Prestasi ;
7. Bahwa dikarenakan keberadaan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak diketahui secara pasti dan jika keberadaannya sesuai alamat photo copy KTP yang diberikan pada **Penggugat** pada saat Jual Beli Tanah dibawah tangan adalah berada ditempat yang sangat jauh dan memerlukan biaya yang besar untuk datang menghadap dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ketapang untuk melakukan Jual Beli Tanah maka **Penggugat** mohon kiranya Pengadilan Negeri Ketapang berkenan menyatakan sebagai hukum bahwasanya putusan dapat dijadikan sebagai Bukti Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², yang mana ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut masih tertulis atas nama **LINDAWATI (Tergugat I)** beralih menjadi Hak Milik atas nama **Penggugat** ;
8. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila **Penggugat** mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (**Uitvoerbaar**



Bijvoorraad) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, **Penggugat** mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ketapang berkenan memutuskan sebagai hukum (*Petitum*) :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wan-Prestasi karena **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak ada itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian lisan yang disampaikannya pada **Penggugat** saat dibuatnya Kwitansi Jual Beli Tanah dibawah tangan pada tanggal 15 Mei 2012 yang menyatakan bahwasanya Jual Beli Tanah untuk sementara cukup dilakukan dibawah tangan saja dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan nanti apabila **Penggugat** telah memiliki uang untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka **Tergugat I** dan **Tergugat II** akan membantu kelancaran Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Disamping itu, **Tergugat I** dan **Tergugat II** juga berjanji pada **Penggugat** sebelum pindah akan menyelesaikan terlebih dahulu Akta Jual Beli antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh Pihak-Pihak yang terikat dan sepakat pada suatu Perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 Jo.Pasal 1338 KUHPerdata, sebagaimana tersebut posita 6 diatas ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Buitten Effect Stellen*) Kwitansi Tanda Terima Uang dari **H.MURSALIM** (**Penggugat**) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh **LINDAWATI** (**Tergugat I**) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh **MADI** (**Tergugat II**) selaku Suami dari **Tergugat I** dan Saksi **MISSURI** serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan untuk pembayaran 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Temprukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama **LINDAWATI** (**Tergugat I**) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) ;



4. Menyatakan sebagai hukum bahwasanya putusan dapat dijadikan sebagai Bukti Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², yang mana ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut masih tertulis atas nama **LINDAWATI (Tergugat I)** beralih menjadi Hak Milik atas nama **Penggugat** ;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (**Uitvoerbaar Bijvoorraad**) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari **Tergugat I dan Tergugat II** ;
6. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan untuk sidang tanggal 28 Februari 2018 dan tanggal 28 Maret 2018 telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Penggugat ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Kwitansi tanda terima uang dari H. Mursalim tanggal 15 Mei 2012, **fotocopy sesuai dengan aslinya**, diberi tanda P-1;
2. KTP atas nama Lindawati, **fotocopy sesuai dengan aslinya**, diberi tanda P-2;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008, atas nama Lindawati, Luas 12.168 M², **fotocopy sesuai dengan aslinya**, diberi tanda P-3;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008, atas nama Lindawati, Luas 10.000 M², **fotocopy sesuai dengan aslinya**, diberi tanda P-4;



Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di atas telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang setelah disumpah menurut agamanya memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

I. Suherman

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, karena mereka datang ke kantor Desa Tempurukan tahun 2012 untuk meminta pengesahan kwitansi jual beli tanah yang terletak di jalan Jakarta sepuluh desa tempurukan;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat, melakukan jual beli tanah tersebut yaitu Para Tergugat meyerahkan 2 (dua) bidang tanah sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta Rupiah)
- Bahwa sampai dengan sekarang sejak dibeli tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan sekarang Para Tergugat sudah tidak berada di desa Tempurukan dan proses balik nama ke notaries sampai dengan sekarang belum terlaksana karena Para Tergugat tidak berada ditempat;
- Bahwa penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena tidak bisa balik nama atas tanah yang sudah dibeli dari Para Tergugat;
- Bahwa 2 (dua) sertifikat tanah yang ditunjukkan dipersidangan adalah sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

II. Maisuri

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi adalah orang yang menjadi saksi jual beli antara penggugat dan tergugat atas tanah tersebut;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai tanah yang terletak di jalan Jakarta sepuluh desa tempurukan;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat, melakukan jual beli tanah tersebut yaitu Para Tergugat meyerahkan 2 (dua) bidang tanah sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta Rupiah)
- Bahwa sampai dengan sekarang sejak dibeli tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan sekarang Para Tergugat sudah tidak berada di desa Tempurukan dan proses balik nama ke notaries sampai dengan sekarang belum terlaksana karena Para Tergugat tidak berada ditempat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena tidak bisa balik nama atas tanah yang sudah dibeli dari Para Tergugat;
- Bahwa 2 (dua) sertifikat tanah yang ditunjukkan dipersidangan adalah sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan dan mohon putusan dari Majelis Hakim;

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 :

Bahwa Penggugat membeli 2 (dua) bidang Tanah dari Tergugat I selaku Pihak yang menjual Tanah, sedangkan Tergugat II merupakan Suami dari Tergugat I yang menyetujui dan ikut menjadi Saksi dalam Jual Beli atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), saat jual- beli Tergugat I langsung menyerahkan ke-2 (kedua) buah Sertifikat Hak Milik beserta photo copy KTP atas nama Tergugat I, akan tetapi belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena saat itu Tergugat I dan Tergugat II sangat mendesak dan sangat memerlukan uang secepatnya, sedangkan Penggugat pada saat itu belum ada persiapan uang lebih untuk membuat Akta Jual Beli. setelah menerima uang dari Penggugat, Para Tergugat pindah, padahal Tergugat I dan Tergugat II sudah berjanji pada Penggugat sebelum pindah akan menyelesaikan terlebih dahulu Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun sampai dengan diajukannya gugatan ini Para Tergugat tidak menyelesaikan proses Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Penggugat merasa dirugikan karena sertifikat tersebut tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibaliknamakan ke Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Februari 2018 dan tanggal 28 Maret 2018, tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputus dengan verstek, namun apakah gugatan ini dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka Majelis Hakim akan memperhatikan apakah gugatan ini tidak melawan hukum dan beralasan Hukum;

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena merasa dirugikan oleh Para Tergugat atas perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), namun karena Para Tergugat tidak ada ditempat dan akhirnya diketahui telah pindah ke daerah lain serta ternyata tidak ada juga itikad dari Para Tergugat melakukan proses balik nama sertifikat tersebut menyebabkan Penggugat tidak dapat balik nama dan mendapatkan kepastian haknya,

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat dari P-1 sampai dengan P-4 yang telah Majelis Hakim baca dan Teliti dan juga mengajukan juga 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Suherman dan saksi Maisuri, yang telah Majelis Hakim dengar keterangannya dipersidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Alat bukti surat dan Alat bukti saksi yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat maka Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa benar telah terjadi suatu perjanjian jual beli atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan,



Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), yang dilakukan dibawah tangan dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dari H.MURSALIM (Penggugat) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh LINDAWATI (Tergugat I) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh MADI (Tergugat II) selaku Suami dari Tergugat I dan Saksi MISSURI serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan sebagai Bukti Pembayaran Tanah dan saat itu Tergugat I juga langsung menyerahkan ke-2 (kedua) buah Sertifikat Hak Milik beserta photo copy KTP atas nama Tergugat I, akan tetapi belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mendasarkan jual-beli atas tanah tersebut dengan berdasarkan kesepakatan transaksi yang dituangkan dalam Kwitansi Tanda Terima Uang dari H.MURSALIM (Penggugat) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh LINDAWATI (Tergugat I) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh MADI (Tergugat II) selaku Suami dari Tergugat I dan Saksi MISSURI serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah sesuai dengan hukum perdata, dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai obyek tanah yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut sudah dikatakan jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan", dan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar", atas dasar hal tersebut diatas telah membuktikan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria", dan oleh karena sertifikat Hak milik tersebut telah diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I, dan proses balik nama sertifikat tanah tersebut dari nama Tergugat kepada Penggugat belum terlaksana dihadapan PPAT, atas fakta yang ada maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan ini tidak melawan hukum dan berdasarkan hukum;

Menimbang, untuk membuktikan gugatannya itu Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu : bukti P.1 sampai dengan Bukti P.4, serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang masing-masing bernama saksi Suherman dan Saksi Maisuri yang pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), yang dilakukan dibawah tangan dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dari H.MURSALIM (Penggugat) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh LINDAWATI (Tergugat I) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh MADI (Tergugat II) selaku Suami dari Tergugat I dan Saksi MISSURI serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan sebagai Bukti Pembayaran Tanah dan saat itu Tergugat I juga langsung menyerahkan ke-2 (kedua) buah Sertifikat Hak Milik beserta photo copy KTP atas nama Tergugat I, akan tetapi belum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-1 Penggugat meminta supaya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan satu persatu petitum dari Penggugat tersebut;



Menimbang, bahwa mengenai petitum point 2 Penggugat untuk Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Wanprestasi dapat diartikan sebagai *tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian*. Menurut Yahya Harahap: "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 sampai dengan Bukti P.4, serta saksi Suherman dan Saksi Maisuri yang pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan melakukan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), yang dilakukan dibawah tangan dengan dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dari H.MURSALIM (Penggugat) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh LINDAWATI (Tergugat I) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh MAD I (Tergugat II) selaku Suami dari Tergugat I dan Saksi MISSURI serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan sebagai Bukti Pembayaran Tanah dan saat itu Tergugat I juga langsung menyerahkan ke-2 (kedua) buah Sertifikat Hak Milik beserta photo copy KTP atas nama Tergugat I, akan tetapi sebelum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Para Tergugat pergi dan tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan proses balik nama kepada Penggugat, akibat tidak dilakukannya kewajiban Para Tergugat untuk mengikuti proses jual beli dihadapan notaries menyebabkan Penggugat dirugikan sebab tidak dapat balik nama sertifikat itu ke nama Penggugat, sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat melalaikan atau tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan dalam perjanjiannya dengan Penggugat sehingga beralasan Hukum untuk menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan wanprestasi, oleh karenanya maka petitum kedua ini dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-3 Penggugat untuk Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat (**Buitten Effect Stellen**) Kwitansi Tanda Terima Uang dari **H.MURSALIM (Penggugat)** tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh **LINDAWATI (Tergugat I)** selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh **MADI (Tergugat II)** selaku Suami dari **Tergugat I** dan Saksi **MISSURI** serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan untuk pembayaran 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama **LINDAWATI (Tergugat I)** dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah), atas petitum ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mendasarkan jual-beli atas tanah tersebut dengan berdasarkan kesepakatan transaksi yang dituangkan dalam Kwitansi Tanda Terima Uang dari H.MURSALIM (Penggugat) tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh LINDAWATI (Tergugat I) selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh MADI (Tergugat II) selaku Suami dari Tergugat I dan Saksi MISSURI serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan;

Menimbang, bahwa kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah sesuai dengan hukum perdata, dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai obyek tanah yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut sudah dikatakan jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan", dan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar", atas dasar hal tersebut diatas telah membuktikan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", sehingga transaksi Jual beli antara Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat yang telah terlaksana yaitu dengan dibayarnya uang pembelian dan diserahkan barang berupa sertifikat tanah sehingga antara penggugat dan Tergugat telah sah melakukan perjanjian dan perjanjian itu mengikat mereka berdua secara hukum, atas pertimbangan tersebut diatas maka Petitum ke-3 ini beralasan Hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-4 Penggugat untuk Menyatakan sebagai hukum bahwasanya putusan dapat dijadikan sebagai Bukti Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Temprukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², yang mana ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut masih tertulis atas nama LINDAWATI (Tergugat I) beralih menjadi Hak Milik atas nama Penggugat, atas Petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961, *"Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria"*, dan tidak diperbolehkan Pengadilan menyatakan bahwa produk putusannya sebagai alat bukti karena Pengadilan tidak boleh memiliki kepentingan atas Putusan yang telah diputuskannya, sehingga Majelis Hakim tidak boleh menyatakan sebagai hukum Putusan ini dijadikan bukti Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik, atas pertimbangan diatas maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-5 Penggugat untuk Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (***Uitvoerbaar Bijvoorraad***) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari **Tergugat I** dan **Tergugat II**, atas petitum ini Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, dan ternyata persyaratan tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat, dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat terjadi di kemudian hari, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, maka terhadap tuntutan tersebut haruslah ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal 149 RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi
4. Menyatakan memiliki kekuatan hukum mengikat Kwitansi Tanda Terima Uang dari **H.MURSALIM (Penggugat)** tertanggal 15 Mei 2012 yang diterima oleh **LINDAWATI (Tergugat I)** selaku Penjual yang disaksikan dan disetujui oleh **MADI (Tergugat II)** selaku Suami dari **Tergugat I** dan Saksi **MISSURI** serta diketahui oleh Kepala Desa Tempurukan untuk pembayaran 2 (dua) bidang Tanah yang terletak di Jalan Jakarta Sepuluh Rt.5/Rw.1 Desa Tempurukan, Kecamatan Muara Pawan, Kabupaten Ketapang sesuai Sertifikat Hak Milik No.463/Desa Tempurukan tanggal 24 Desember 2008 SU No.601/Tempurukan/2008 tanggal 15 Desember 2008 Luas 10.000 M² dan Sertifikat Hak Milik No.188/Desa Tempurukan tanggal 11 Desember 2008 SU No.129/Tempurukan/2008 tanggal 10 Nopember 2008 Luas 12.168 M², ke-2 (kedua) Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama **LINDAWATI (Tergugat I)** dengan harga seluruhnya Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah),
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.832.000,00 (tiga juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018, oleh kami, Ersin, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H., dan Eliyas Eko Setyo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ketapang Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Ktp tanggal 8 Februari 2018, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Imi, sebagai Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H.

Ersin, S.H., M.H.

Eliyas Eko Setyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Imi

Rincian biaya perkara :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Administrasi proses Perkara.....	Rp.	50.000,-
3. Panggilan	Rp.	741.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	3.000.000,-
5. Redaksi	Rp.	5.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
	Rp.	3.832.000,-

(tiga juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)