



PUTUSAN
Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Erisa Melfa Situmorang, bertempat tinggal di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 46 Lingkungan III RT.013, Beringin Raya, Kemiling, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, **sebagai Penggugat**;

Lawan:

Iyon Sembiring, bertempat tinggal di Alamat Awal Giri Jaya Lingkungan III RT/RW 002/002 Kelurahan Sumber Agung Kemiling Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya dan tempat tinggalnya, **sebagai Tergugat I**;

Badan Pertanahan Nasional Bandar Lampung, bertempat tinggal di Jalan Dr. Warsito Nomor 5 Talang, Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herwandi, S.ST., M.H., Teguh Isnanto, S.E., M.M., Jaufan Isnanto, S.ST., M.H., Iwan Yuliansyah, S.H., M.M., Suhani Wulandari, S.H., M.H., Lara Alyssa, S.Tr., M.H., Yogi Suhendra, S.H., M.H., Hasbi Al Farisi, A.Md., Hady Indrawan, S.H., M.H., Rega Reyhansyah, S.H., Dhanu Handriya, S.H., Nadian Maretta, S.T., Wahyu Lesmi Bora, A.Md., Dewi Citra Nabila, S.Tr., yang kesemuanya merupakan

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



Pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Bandar Lampung berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/Sku-18.71.MP.02.02/VII/2024 Tanggal 23 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas IA Nomor 912/SK/2024/PN Tjk Tanggal 30 Juli 2024, **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 20 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada Tanggal 24 Juni 2024 dalam Register Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada Tanggal 6 Mei 2003, Penggugat telah membeli sebidang tanah Pekarangan di Giri Jaya Kel. Beringin Raya Kec. Tanjung Karang Barat dengan No Sertifikat . 08.01.01.07.1.01110 ukuran 200M (Dua Ratus Meter Persegi) Seharga Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari tergugat I.
2. Penggugat akan melakukan Balik nama atas Sertifikat Tanah dengan No. 08.01.01.07.1.01110 tersebut yang awalnya atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat
3. Penggugat sudah melakukan konsultasi kepada Badan Pertanahan dan pihak BPN memberikan penjelasan tentang syarat yang harus dipenuhi dalam balik nama sertifikat tersebut , salah satu syarat yang harus ada adalah Akte Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan tergugat I sedangkan tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya setelah menjual tanah tersebut.

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



4. Bahwa Upaya penggugat untuk mencari dan menemukan tergugat I telah maksimal namun keberadaanya tidak ditemukan, akibatnya penggugat tidak dapat melakukan balik nama hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat
5. Bahwa dengan adanya kesulitan diatas, oleh karena pihak tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya setelah menjual tanah tersebut, maka jalan yang dapat ditempuh penggugat adalah melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini kepada pengadilan
6. Bahwa berdasarkan uraian posita diatas, dengan kerendahan hati penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus yang amarnya :
 1. Mengabulkan Gugatan penggugat
 2. Menyatakah Sah dan berharga
 - a. Surat Ganti Rugi Jual beli tanah pemukiman di Giri Jaya tanggal 6 Mei 2003
 - b. Kuitansi Pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 3. Memerintahkan Kantor Badan Prtanahan Nasional (BPN) Bandar Lampung untuk membaliknamakan sertifikat No. 08.01.01.07.1.01110 dan Surat Ukur No. 709/Beringin Raya /2000 di perumahan giri jaya pada tanggal 31 Mei 2000 atas nama Penggugat
 4. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri kepersidangan tanpa didampingi kuasa hukum dan Tergugat II hadir dipersidangan sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya tergugat I itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah berdasarkan risalah panggilan sidang sebagai berikut:

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Risalah Panggilan I hari Selasa Tanggal 25 Juni 2024 untuk sidang pada hari Kamis Tanggal 18 Juli 2024;
2. Risalah Panggilan II hari Jumat Tanggal 19 Juli 2024 untuk sidang pada hari Kamis Tanggal 25 Juli 2024;
3. Risalah Panggilan III hari Selasa Tanggal 6 Agustus 2024 untuk sidang pada hari Kamis Tanggal 22 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk M. Ariansyah, S.E., S.H., Cpm., Advokat pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator Tanggal 26 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal dicapai dengan demikian pemeriksaan perkara dilanjutkan dan Penggugat menyatakan terdapat perbaikan dalam surat gugatannya terkait dengan penulisan Nomor Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek sengketa, didalam gugatan penggugat Nomor Sertifikat Hak Milik tercatat adalah 08.01.01.07.1.01110 yang benar adalah Nomor 1110/RB, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pada Tanggal 6 Mei 2003, Penggugat telah membeli sebidang tanah Pekarangan di Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat dengan No Sertifikat . 1110/B.R ukuran 200M (Dua Ratus Meter Persegi) Seharga Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari tergugat I.
2. Penggugat akan melakukan Balik nama atas Sertifikat Tanah dengan No. 1110/B.R tersebut yang awalnya atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat
3. Penggugat sudah melakukan konsultasi kepada Badan Pertanahan dan pihak BPN memberikan penjelasan tentang syarat yang harus dipenuhi dalam balik nama sertifikat tersebut, salah satu syarat yang harus ada adalah Akte Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan tergugat I

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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)



sedangkan tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya setelah menjual tanah tersebut.

4. Bahwa Upaya penggugat untuk mencari dan menemukan tergugat I telah maksimal namun keberadaanya tidak ditemukan, akibatnya penggugat tidak dapat melakukan balik nama hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat

5. Bahwa Tergugat I berjanji akan membuat proses balik nama terhadap Sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat, namun sampai saat ini Tergugat I tidak juga melaksanakan kewajibannya. Untuk itu Tergugat I telah wanprestasi kepada Penggugat;

6. Bahwa dengan adanya kesulitan diatas, oleh karena pihak tergugat I sudah tidak diketahui lagi alamatnya setelah menjual tanah tersebut, maka jalan yang dapat ditempuh penggugat adalah melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini kepada pengadilan

7. Bahwa berdasarkan uraian posita diatas, dengan kerendahan hati penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus yang amarnya :

1. Mengabulkan Gugatan penggugat
2. Menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakah Sah dan berharga
 - a. Surat Ganti Rugi Jual beli tanah pemukiman di Giri Jaya tanggal 6 Mei 2003
 - b. Kuitansi Pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
4. Menyatakan sertifikat No. 1110/B.R dan Surat Ukur No. 709/Beringin Raya /2000 di perumahan giri jaya pada tanggal 31 Mei 2000 atas nama Tergugat I adalah milik Penggugat;
5. Memerintahkan Kantor Badan Prtanahan Nasional (BPN) Bandar Lampung untuk membaliknamakan serifikat No. 1110/B.R

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Surat Ukur No. 709/Beringin Raya /2000 di perumahan giri jaya pada tanggal 31 Mei 2000 atas nama Penggugat

6. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ialah Lembaga Pemerintah yang bertugas melakukan pencatatan administrasi atas bidang tanah di kota Bandar Lampung;
2. Bahwa berdasarkan gugatan, yang menjadi objek dalam perkara perdata ini ialah Sertipikat Hak Milik Nomor 1110 terletak di Kelurahan Beringin Raya tercatat atas nama Lyon Sembiring;
3. Kemudian berdasarkan gugatan PENGUGAT mencoba mendaftarkan peralihan haknya namun tidak dapat melampirkan Akta Jual Beli sebagaimana syarat peralihan hak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa TERGUGAT II tidak ada hubungan hukum apapun dengan PENGUGAT dan objek perkara pun belum tercatat atas nama PENGUGAT, sehingga pada prinsipnya TERGUGAT II bersifat pasif dalam perkara ini;
5. Bahwa PENGUGAT senyatanya haruslah dapat membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek perkara, juga dapat membuktikan benar terjadinya jual-beli terhadap objek perkara dalam agenda Pembuktian, Pemeriksaan Saksi dan Pemeriksaan Setempat.

Berdasarkan uraian dasar dan fakta hukum pada Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas Ia cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas Ia yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutuskan.

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban dalam pokok perkara Tergugat II untuk seluruhnya-
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara untuk seluruhnya-
Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berpendapat lain, mohon kiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Ganti Rugi Jual Beli Tanah Pemukiman Di Giri Jaya Tanggal 6 Mei 2003, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Kuitansi Pembayaran Tanggal 6 Mei 2003 Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga (untuk selanjutnya ditulis KK) Nomor 1871130501090010 atas nama Kepala Keluarga Mangampu Nainggolan, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (untuk selanjutnya ditulis KTP) Nomor 1871134801790001 atas Nama Erisa Melfa Situmorang , diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (untuk Selanjutna ditulis SHM) No. 1110/BR Tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut;

1. Saksi Andi Mulya :

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah membeli bidang tanah di perumahan Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung, dengan luas \pm 200M, pada Tahun 2023 dari Tergugat I;
- Bahwa saat ini keberadaan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa tujuan gugatan penggugat adalah Penggugat berkeinginan untuk membaliknamakan SHM Nomor 1110/BR dari atas nama pemilik awal yakni nama Tergugat I menjadi milik atas nama Penggugat;
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, saksi menjadi saksi perjanjian jual beli bidang tanah tersebut;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tergugat, tanah tersebut masih merupakan lahan tanah kosong, namun saat ini tanah tersebut sudah berdiri satu unit bangunan, dan ditempati oleh keluarga Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah yang di beli Penggugat tersebut awalnya merupakan tanah IMI (Ikatan Motor Indonesia), kemudian tiap-tiap warga diberi masing-masing 200M (10x20) untuk menjadi hak milik;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanahnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I yaitu:
 - sebelah kiri objek rumah tingkat awalnya rumah dijual;
 - sebelah kanan Ibu Sania, yang belakang orang baru;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I sejak tahun 2000, dahulu Tergugat I tinggal di Perum Wana Asri;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan yang dekat dengan objek sengketa sejak Tahun 1999;
- Bahwa Pemilik tanah itu awalnya IMI (Ikatan Motor Indonesia);
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, saksi ikut menandatangani surat di rumah Penggugat;

2. Saksi Budi Laksana :

- Bahwa Penggugat telah membeli bidang tanah di perumahan Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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

Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung, dengan luas \pm 200M, pada Tahun 2023 dari Tergugat I;

- Bahwa saat ini keberadaan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa tujuan gugatan penggugat adalah Penggugat berkeinginan untuk membaliknamakan SHM Nomor 1110/BR dari atas nama pemilik awal yakni nama Tergugat I menjadi milik atas nama Penggugat;
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, saksi menjadi saksi perjanjian jual beli bidang tanah tersebut;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tergugat, tanah tersebut masih merupakan lahan tanah kosong, namun saat ini tanah tersebut sudah berdiri satu unit bangunan, dan ditempati oleh keluarga Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah yang di beli Penggugat tersebut awalnya merupakan tanah IMI (Ikatan Motor Indonesia), kemudian tiap-tiap warga diberi masing-masing 200M (10x20) untuk menjadi hak milik;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanahnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat I yaitu:
 - sebelah kiri objek rumah tingkat awalnya rumah dijual;
 - sebelah kanan Ibu Sania, yang belakang orang baru;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan yang dekat dengan objek sengketa sejak Tahun 1999;
- Bahwa Pemilik tanah itu awalnya IMI (Ikatan Motor Indonesia);
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, saksi ikut menandatangani surat di rumah Penggugat;
- Bahwa saksi adalah orang yang menjadi juru ukur pada saat terjadi pembebasan tanah dan dibuatkan surat-suratnya;
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan itu sejak tahun 1999;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun menghadirkan saksi-saksi:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada Tanggal 14 Oktober 2024;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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)



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 sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I berupa tanah dengan Surat Ganti Rugi Jual Beli Tanah Pemukiman di Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat dengan No Sertifikat 1110/B.R dengan Kuitansi Pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada Tanggal 6 Mei 2003, lalu pada saat ini Penggugat berniat untuk mengajukan permohonan peralihan hak/balik nama SHM Nomor 1110/B.R, ke Kantor Pertanahan RI, namun Tergugat I setelah menjual sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat tidak diketahui lagi dimana keberadaan atau tempat tinggalnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, pokok permasalahan yang akan dibuktikan dalam perkara ini adalah mengenai :

- Apakah benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat pada Tanggal 6 Mei 2003 atas sebidang 6 Mei 2003, yang terletak Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Nomor 1110/B.R dan Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut?
- Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan wan prestasi kepada Penggugat?

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

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah dan janji;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I yang dari awal persidangan tidak pernah hadir, maka menurut hukum Tergugat I dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan bantahan terhadap dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat, sehingga semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat haruslah di anggap benar dan terbukti, dan tuntutan Penggugat layak untuk dikabulkan sepanjang beralasan menurut hukum dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat pada Tanggal 6 Mei 2003 yang terletak Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 1110/B.R dengan demikian Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 Surat Pernyataan Ganti Rugi Jual Beli Tanah Pemukiman Di Giri Jaya Tanggal 6 Mei 2003 berdasarkan Sertifikat Nomor 1110/B.R, lalu bukti P-2 Kuitansi Pembayaran Tanggal 6 Mei 2003 Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) membuktikan bahwa pada Tanggal 6 Mei 2003 telah dilakukan perjanjian jual beli tanah Pemukiman antara Tergugat 1 sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas luas \pm 200 Meter Persegi, yang terletak di terletak Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, dengan harga kesepakatan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Andi Mulya dan Saksi Budi Laksana, pada pokoknya memberikan keterangan bahwa Penggugat mengajukan gugatan untuk membaliknamakan SHM No.1110/B.R. terhadap bidang tanah yang telah

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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

Penggugat beli dari Tergugat I terletak di Perumahan Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung, Penggugat membeli tanah dari Tergugat I dengan luas ± 200 meter persegi pada Tanggal 6 Mei 2023 dan pada saat terjadinya jual beli Andi Mulya dan Budi Laksana ikut menjadi saksi, saat ini Pemilik pertama atau pemilik awal tanah tersebut yaitu Tergugat I tidak tinggal di perumahan itu lagi dan tidak diketahui lagi alamatnya dan pada saat Penggugat membeli tanah tersebut, tanah yang dibeli masih merupakan tanah kosong namun saat ini di atas tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut telah berdiri bangunan, terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut saat ini ditempati oleh keluarga Penggugat, tanah tersebut awalnya merupakan milik IMI (Ikatan Motor Indonesia) kemudian warga masing-masing diberi 200M (10x20) dan pada saat jual beli Budi Laksana dan andy Mulya menjadi saksi di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat di atas yang saling berkaitan, membuktikan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas ± 200 Meter Persegi, yang terletak di Perumahan Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung, awalnya tanah tersebut merupakan milik Tergugat I, kemudian Penggugat dan Tergugat I menyepakati jual beli tanah tersebut seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian dilakukan pembayaran secara tunai oleh Penggugat sebagaimana tertera dalam Kuitansi Pembayaran Tanggal 6 Mei 2003 Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah "*Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", selanjutnya dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa "*Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang*

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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)



kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti surat yang diperteguh oleh keterangan saksi-saksi dari Penggugat serta dikaitkan dengan ketentuan hukum di atas, membuktikan bahwa benar pada Tanggal 6 Mei 2003 telah dilakukan perjanjian jual beli antara Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah dengan luas \pm 200 Meter Persegi, yang terletak di Perumahan Giri Jaya Kelurahan Beringin Raya Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung yang merupakan milik Tergugat I, kemudian Tergugat I pun telah menyerahkan sebidang tanah dan rumah tersebut yang kemudian kuasai sampai sekarang oleh Penggugat, saat ini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dengan demikian Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *untuk sahnya perjanjian, harus memenuhi syarat: “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal”;*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa *“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;*

Menimbang, bahwa prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena undang-undang maupun karena perjanjian. Dasar hukumnya yaitu 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 yang dimaksud dengan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) adalah: “Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya” (Vide Hukum Perjanjian oleh Prof. R. Subekti, SH., Penerbit PT Intermasa, hal. 45), sehingga wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 6 Mei 2003, diketahui bahwa setelah disetujuinya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I masih mempunyai tanggung jawab kepada Penggugat atas segala kekurangan dan permasalahan yang ada dengan rumah yang dijual dalam hal ini kelengkapan administrasi, yaitu ketika Penggugat ingin membalik nama sertifikat rumahnya yang masih atas nama Tergugat I, namun Tergugat I sudah diketahui keberadaannya sebagaimana keterangan saksi-saksi Penggugat yang saling berkaitan, sehingga menghambat Penggugat untuk dapat membalik nama sertifikat rumahnya, dengan demikian Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, oleh karena tidak melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu demi satu petitum gugatan dari Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 3, oleh karena Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat Sah dan berkekuatan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wan prestasi maka petitum poin 2 beralasan menurut hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dari petitum Penggugat poin 2 dan 3 yang merupakan esensi dari gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka petitum point 4 beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, sedangkan Tergugat II hadir kepersidangan dan tidak membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya namun Tergugat I tidak hadir dan sebagai pihak yang berhubungan langsung dengan perkara ini dan sebagai pihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat I;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1234 KUH Perdata, Pasal 149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga ;
- a. Surat ganti Rugi jual beli tanah pemukiman di griya jaya Tanggal 6 Mei 2003;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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

- b. Kuitansi pembayaran tanah dari Tergugat 1 kepada Penggugat senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta):
4. Menyatakan sertifikat No. 1110/B.R dan Surat Ukur No. 709/Beringin Raya /2000 di perumahan giri jaya pada Tanggal 31 Mei 2000 atas nama Tergugat I adalah milik Penggugat;
 5. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bandar Lampung untuk membaliknamakan sertifikat nomor 1110/B.R. dan surat ukur nomor 709/B.P/2000 di perumahan giri jaya pada Tanggal 31 Mei 2000 Atas nama penggugat;
 6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp2.318.000,00 (dua juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada Hari Selasa, Tanggal 19 November 2024, oleh kami, Yulia Susanda, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Windana, S.H., dan Uni Latriani, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk Tanggal 31 Juli 2024, putusan tersebut pada Hari Senin Tanggal 2 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suerma, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

dto.

dto.

Agus Windana, S.H.

Yulia Susanda, S.H., M.H.

dto.

Uni Latriani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Tjk

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)



dto.

Suerma, S.H.

Perincian biaya :

| | | | |
|----------------------------|---|----|---------------|
| 1. Materai | : | Rp | 10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp | 10.000,00; |
| 3.....Prose | : | Rp | 50.000,00; |
| 4.....PNBP | : | Rp | 10.000,00; |
| Relas Penggugat..... | : | Rp | 30.000,00; |
| 5.....PNBP | : | Rp | 20.000,00; |
| Relas Tergugat dan PNBP PS | : | Rp | 200.000,00; |
| 6.....Penda | : | Rp | 8.000,00; |
| ftaran | : | | |
| 7.....Pangg | : | Rp | 1.630.000,00; |
| ilan | : | | |
| 8.....Pengg | : | Rp | 350.000,00; |
| andaan | : | | |
| 9.....Pemer | : | | |
| iksaan Setempat | : | | |
| 10.....Biaya | : | Rp | 2.318.000,00; |
| Mediator | : | | |
| Jumlah | : | Rp | 2.318.000,00; |

(dua juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah)