



PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sarolangun yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

A. GAFAR, bertempat tinggal di RT 22 Kelurahan Pemenang Kecamatan Pemenang Kabupaten Merangin dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedy Agustia, S.H., dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Dedy Agustia, SH & Rekan berkantor di Jl. Lintas Sumatera Km. 1,5 Simpang Raya, Aur Gading-Sarolangun, email dedyagtsh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2023, sebagai **Penggugat**;

l a w a n :

SUGITO, bertempat tinggal di RT 21 Desa Mentawak Baru, Kecamatan Air Hitam, Kabupaten Sarolangun sebagai **Tergugat**;

SANIMAN, alamat tidak diketahui, sebagai **Turut Tergugat I**;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SAROLANGUN, berkedudukan di Komplek Perkantoran Gunung Kembang, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, yang diwakili oleh Dedy Suryadi, S.SiT., M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sarolangun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syaifuddin, S.SiT., dkk, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sarolangun yang beralamat di Komplek Perkantoran Gunung kembang, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, email pps.perkara.28@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/Sku-15.03.MP.02/II/2024 tanggal 9 Januari 2024, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sarolangun pada tanggal 27 November 2023 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang melakukan Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang tercakup dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 883 berdasarkan itikad baiknya dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 14.384 (empat belas ribu tiga ratus delapan puluh empat) meter persegi yang dahulu terletak di Desa Tabir Kecamatan Kabupaten Saolangun Bangko dan sekarang letaknya itu di Desa Mentawak Kecamatan Air Hitam Kabupaten Sarolangun, dengan batasnya berdasarkan SHM dahulu sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Negara dan SU 1311/89

Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Negara

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan

2. Bahwa sebelum melakukan Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat, dahulu Penggugat melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap bidang tanah yang akan dibelinya dari Tergugat;

3. Bahwa setelah melakukan penelitian dan pemeriksaan itu yang pada pokoknya Penggugat menyimpulkan benar bahwa Tergugat adalah pemilik sebidang tanah yang tercakup dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 883 atas nama Turut Tergugat, yang perolehannya itu adalah berdasarkan Jual Beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang sah secara adat namun hingga saat ini Bukti Kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat itu belum dilakukan balik nama menjadi nama Tergugat;

4. Bahwa pada saat dilakukannya Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat telah pula diperjanjikan bahwa Tergugat akan sesegera mungkin melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat;

5. Bahwa fisik bidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut hingga saat ini adalah tetap dikuasai oleh Penggugat dengan terang dan terbuka dan tidak ada satupun pihak lain yang melakukan klaim;

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl



6. Bahwa ternyata hingga saat gugatan ini dimajukan, Tergugat berdasarkan alasan dan dasar yang tidak Penggugat ketahui masih juga belum atau tidak melakukan hal itu. Meskipun Penggugat telah berkali-kali mendatangi Tergugat untuk melakukannya;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana disebut dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi:

Pasal 1243 KUHPer

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";

8. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebutlah maka Penggugat memajukan Gugatan ini kepada Tergugat oleh karena Tergugat tidak memenuhi perjanjian yang telah dibuat bersama dengan Penggugat;

9. Bahwa menurut Nindya Pramono yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian ataupun kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian (Nindyo Pramono, Hukum Komersil, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003, Cet.1, Hal.221);

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan dari berbagai literasi dapat disimpulkan bahwa wanprestasi ada 4 (empat) macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

11. Bahwa jelas berdasarkan hal tersebut perbuatan Tergugat sebagaimana disebut diatas, telah ingkar janji (wanprestasi) oleh karenanya perbuatan Tergugat itu yang antara lain adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang telah dijanjikannya;

Merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) baik itu disebabkan oleh karena kelalaiannya ataupun oleh karena kesalahannya;

12. Bahwa ternyata berdasarkan Undang-undang Nomor 54 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Sarolangun, Kabupaten Tebo,



Kabupaten Muaro Jambi, Dan Kabupaten Tanjung Jabung Timur, sehingga letak bidang tanah sebagaimana dimaksud yang dahulu secara administrasi terletak di Desa Tabir Kecamatan Kabupaten Sarolangun Bangko berubah menjadi terletak di Desa Mentawak Kecamatan Air Hitam Kabupaten Sarolangun, sehingga oleh karenanya perubahan wilayah administrasi tersebut harus pula dicatatakan dalam perubahan data pada Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud;

13. Bahwa selanjutnya oleh karena Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat merupakan Perjanjian yang dibuat secara adat yang terang dan terbuka maka beralasan demi hukum apabila Perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud untuk dinyatakan sah dan berharga;

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai dalam melakukan pemenuhan atas isi perjanjian dengan tidak atau setidaknya belum melakukan balik nama bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 883. atas nama Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan oleh Tergugat kepada diri Penggugat, maka beralasan demi hukum apabila Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi);

15. Bahwa pula oleh karena sebelum melakukan Perjanjian Jual Beli tersebut, Penggugat telah melakukan Penelitian dan Pemeriksaan terhadap asal-usul tanah yang akan dibelinya yang lalu kemudian perjanjian itu dilakukan secara sah, maka mohon pula untuk dinyatakan agar Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;

16. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah dan berharga pula Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik maka beralasan demi hukum apabila Penggugat dinyatakan berhak untuk melakukan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat, sekaligus juga perubahan-perubahan data-data yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud baik itu data fisik maupun data yuridis;

17. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II merupakan pihak atau instansi yang berwenang untuk melakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik maka patut dijadikan pihak dalam perkara ini pula ia harus tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara ini. Atas nama SHM

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi Turut Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sarolangun Turut Tergugat II;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sarolangun Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

PRIMAIR;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, berdasarkan pembelian secara adat yang dibuat secara tunai, nyata dan terbuka di hadapan Kepala Desa atas sebidang tanah dengan luas 14.384 (empat belas ribu tiga ratus delapan puluh empat) meter persegi yang dahulu terletak di Desa Tabir Kecamatan Kabupaten Saolangun Bangko dan sekarang letaknya itu di Desa Mentawak Kecamatan Air Hitam Kabupaten Sarolangun, dengan batasnya berdasarkan SHM dahulu sebagai berikut:

Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Negara dan SU 1311/89

Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Negara

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan

3. Menyatakan demi hukum bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat merupakan Pembeli beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat, sekaligus juga perubahan-perubahan data-data yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud baik itu data fisik maupun data yuridis;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi dalam putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat hadir menghadap sendiri dan Turut Tergugat II hadir kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir maupun mengirimkan orang lain sebagai kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tumpak Hutagaol, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sarolangun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil serta berdasarkan Pasal 20 ayat (7) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik *jo*. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 363 /KMA/SK/XJJ/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama Dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir maka persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa isi gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat dan berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 363 /KMA/SK/XJJ/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama Dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, Majelis Hakim tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, menetapkan jadwal persidangan untuk acara pembuktian, simpulan dan pengucapan putusan;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi dari Asli Sertifikat tanah Nomor 883 A/n Saniman dengan luas tanah 14384 M2 diterbitkan di Sarolangun tanggal 23 Oktober 1989, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda produk bukti P-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Jual Beli tanah Atas Nama Saniman tanggal 04 Juni 1993, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl



diberi tanda produk bukti P-2;

3. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak atas nama Sugito. B dengan NOP: 15.03.080.009.003.0756.0, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda produk bukti P-3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mat Ali memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat dirumah Sdr. Sugito bahwa Sdr. A. Gafar menerima sertifikat tanah dari Sdr. Sugito;
- Bahwa Tanah yang diberikan Sdr. Sugito kepada Sdr. A. Gafar terletak di pinggir jalan lintas air hitam Kecamatan Sarolangun;
- Bahwa Sdr. A. Gafar menerima sertifikat tanah tersebut dari Sdr. Sugito sekira tahun 2000 an ke bawah;
- Bahwa Sdr. A.Gafar dan Sugito melakukan penyerahan sertifikat tersebut dirumah Sdr. Sugito;
- Bahwa Tanah yang diterima oleh Sdr. A.Gafar sampai saat ini dikelola oleh Sdr. A.Gafar;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal dengan jarak 5 (lima) Km dari tanah yang dikelola oleh A.Gafar;
- Bahwa Tanah yang dikelola oleh Sdr. A. Gafar selama ini tidak pernah diklaim oleh orang lain;
- Bahwa sebelumnya Saksi bekerja sebagai karyawan penempel ban di bengkel milik Penggugat namun saat ini Saksi tidak bekerja lagi dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menyaksikan langsung penyerahan sertifikat tanah antara Sdr. Sugito dan A. Gafar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa sebab dan alasan Sdr. Sugito dan A. Gafar melakukan penyerahan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengelola tanah tersebut pada saat berkunjung ke tanah tersebut dan bertemu dengan Sdr. Hasibuan yang mana orang tersebut di upah oleh Penggugat untuk menggarap tanah tersebut;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl



- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Tidak ada penyerahan uang atau lainnya saat Saksi menyaksikan penyerahan sertifikat antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Buku tanah Hak Milik Nomor 883, Desa Mentawak Baru/Hitam Ulu Unit XIV tanggal 23 Oktober 1989, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda produk bukti T.T.-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Mei 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana yang diuraikan di dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Turut Tergugat II serta fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa langkah Majelis Hakim untuk meninjau terlebih dahulu mengenai gugatan Penggugat dari segi formalitasnya meskipun tidak diajukan eksepsi, tidaklah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata (*in casu* RBg) dan tidak bertentangan pula dengan asas Hakim bersifat pasif, karena Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang bersifat formalitas dari suatu gugatan sangat berpengaruh terhadap aspek yang bersifat materil dari suatu

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Srl



gugatan itu sendiri, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa sebelum sampai pada masalah keadilan substansial (pokok perkara), maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan masalah keadilan prosedural (formalitas surat gugatan) dan oleh karenanya jangan sampai pada pokok perkara telah diperiksa, namun dalam formalitasnya ternyata terdapat hal-hal yang berakibat tidak dapat dieksekusinya sebuah putusan akibat terdapat kekurangan formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sekalipun tidak adanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun para Turut Tergugat, Majelis Hakim karena jabatannya perlu untuk mempertimbangkan formalitas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam teknik penyusunan gugatan harus benar-benar diperhatikan mengenai persyaratan gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), lebih lanjut Yahya Harahap menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:

- Syarat formil, gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak;
- Syarat materiil, dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 diperoleh keterangan bahwa Tergugat dengan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum yakni pada tanggal 4 Juni 1993 melakukan jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 883 Desa Mentawak Baru/Hitam Ulu Unit XIV Kecamatan Pauh Kabupaten Sarolangun Bangko Propinsi Jambi dengan luas 14.384 m² (empat belas ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 1308/1989 tanggal 4 Juli 1989 serta Sertipikat Hak Milik Nomor 883 tersebut masih atas nama Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan "*Bahwa Penggugat adalah pihak yang melakukan Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang tercakup dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 883 berdasarkan itikad baiknya dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan luas 14.384 (empat belas ribu tiga ratus delapan puluh empat) meter persegi yang dahulu terletak di Desa Tabir Kecamatan Kabupaten Saolangun Bangko dan sekarang letaknya itu di Desa Mentawak Kecamatan Air Hitam Kabupaten Sarolangun, dengan batasnya berdasarkan SHM dahulu sebagai berikut:*

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri



Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Negara dan SU 1311/89

Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Negara

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan;"

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan "Bahwa selanjutnya oleh karena Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat merupakan Perjanjian yang dibuat secara adat yang terang dan terbuka maka beralasan demi hukum apabila Perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud untuk dinyatakan sah dan berharga";

Menimbang, bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bahwa Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat jual beli hak atas tanah milik adat/yang belum terdaftar harus dilakukan secara terang dan tunai yang mana terang memiliki arti bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Kepala Adat/Desa, di mana Kepala Adat/Desa tidak hanya berfungsi sebagai saksi, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa melanggar hukum. Dalam masyarakat adat, untuk membuktikan bahwa telah dilaksanakannya jual beli hak atas tanah dapat dibuat akta oleh penjual itu sendiri dan diketahui oleh Kepala Adat/Desa. Namun dimungkinkan pula untuk tidak dibuatkan akta/bukti mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah karena dalam suatu masyarakat adat antara warganya saling mengenal satu sama lain dan saling mengetahui tanah yang bersangkutan dimiliki oleh siapa dan dilakukan perbuatan hukum apa mengenai tanah miliknya. Salah satu keuntungan dilakukannya jual beli hak atas tanah secara terang, dalam arti dilakukan atau diketahui oleh Kepala Adat/Desa, adalah agar pembeli mendapat perlindungan hukum apabila di kemudian hari ada gugatan terhadapnya;



Menimbang, bahwa selain sifat terang, terdapat sifat tunai yang memiliki arti adanya pemenuhan prestasi secara bersamaan. Pemenuhan prestasi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa penjual menyerahkan hak atas tanahnya secara yuridis kepada pembeli, kemudian diikuti pembeli yang menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada penjual. Pembayaran harga dalam sifat tunai dapat dilakukan secara sebagian maupun lunas, jika harga baru dibayar sebagian, maka sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang. Apabila dikemudian hari pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut untuk membatalkan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dari Penggugat yakni Saksi Mat Ali menerangkan bahwa Saksi Mat Ali melihat penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 883 dari Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi Saksi Mat Ali tidak mengetahui apa yang menyebabkan Tergugat menyerahkan sertipikat hak milik tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu Saksi Mat Ali tidak melihat adanya penyerahan sejumlah uang atau lainnya dari Penggugat kepada Tergugat atas penyerahan sertipikat hak milik tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan "*Bahwa pada saat dilakukannya Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat telah pula diperjanjikan bahwa Tergugat akan sesegera mungkin melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dari nama Turut Tergugat menjadi nama Penggugat*";

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan "*Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai dalam melakukan pemenuhan atas isi perjanjian dengan tidak atau setidak-tidaknya belum melakukan balik nama bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 883. atas nama Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan oleh Tergugat kepada diri Penggugat, maka beralasan demi hukum apabila Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi)*";

Menimbang, bahwa salah satu syarat bahwa agar seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dan kepadanya dapat dimintakan penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, maka Pasal 1243 KUHPerdara mewajibkan agar debitur tersebut telah dinyatakan lalai terlebih dahulu dan tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu serta berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara pernyataan lalai tersebut diwujudkan dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri;



Menimbang, bahwa selama persidangan perkara *a quo* berlangsung ternyata Penggugat tidak pernah membuktikan atau sama sekali tidak mengajukan bukti surat yang menyatakan bahwa ia pernah memberikan surat perintah berisi pernyataan lalai kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung Penggugat tidak pernah membuktikan dalilnya yang menyatakan telah terjadi Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 883 tersebut, akan tetapi asli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 883 tersebut (*vide* bukti P-1) berada dalam penguasaan Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa sebenarnya telah terjadi suatu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan yang perlu Penggugat tuntut dalam perkara *a quo* seharusnya pengesahan perbuatan hukum tersebut sehingga Penggugat dapat dinyatakan menjadi pemilik sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 883 dan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat termasuk gugatan yang *obscuur libel* atau gugatan yang tidak terang atau tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa posita atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau dasar hukum jelas akan tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*), maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil karena dianggap gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa "*gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;



- c. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- d. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*, maka gugatan tidak memenuhi ketentuan acara formil sehingga mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyatakan bahwa "*apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Para Penggugat maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*" serta berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menjelaskan bahwa bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka substansi perkara *a quo* belum dapat dinilai dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan oleh karena itu pemeriksaan tidak dilanjutkan pada materi pokok perkara gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg, Rv, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.884.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sarolangun pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024, oleh kami, Raymon Haryanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Reindra Jasper H. Sinaga, S.H. dan Dzakky Hussein, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 5 Juni 2024, dengan dihadiri oleh Rosmalia Mareta, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sarolangun pada hari dan tanggal putusan diucapkan kepada Penggugat dan Turut Tergugat II sedangkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I melalui surat tercatat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.-

Meterai Rp10.000,00/TTD.-

Reindra Jasper H. Sinaga, S.H.

Raymon Haryanto, S.H.

TTD.-

Dzakky Hussein, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD.-

Rosmalia Mareta, S.H.

Perincian biaya

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp 142.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 402.000,00
4. Biaya PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp1.240.000,00
6. Biaya PNBP PS	Rp 10.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
6. Biaya Meterai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.884.000,00

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Sri

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

(satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah)