



P U T U S A N
Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Wardiah, bertempat tinggal di Jl. Parit IV Darat Rt. 004 Kel. Tungkal II Kec. Tungkal Ilir, Kab. Tanjung Jabung Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Hevvy Zainsyah, S.H.CLA beralamat di Jalan A. Yani / Bahagia/ Bintang No. 222 Kelurahan Sriwijaya Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Zaidir, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jln. Panglima H. Saman Rt.08 Kel. Tungkal III Kec. Tungkal Ilir Kab. Tanjung Jabung Barat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 19 Januari 2021 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menguasai dan memiliki sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00119 nama pemegang hak Zaidir (Tergugat) berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020 No. 02661/Tungkal III/2020 dengan luas 83 M² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jailani;
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Aspani;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Hendri;

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT



2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh oleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat (Zaidir) pada tahun 2013;
3. Bahwa pada saat pembelian tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat kepada Penggugat hanya ada di buat kan kwitansi pembelian dan penyerahan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tanpa adanya balik nama Sertifikat tersebut kepada Penggugat ;
4. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat di laksanakan maka semenjak itu tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat sampai dengan sekarang ;
5. Bahwa setelah jual beli tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat, Tergugat pergi dan tidak di ketahui lagi alamatnya sampai sekarang ini padahal Penggugat berkeinginan sekali untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada nama Penggugat yang untuk melakukan proses balik nama tersebut harus ada tanda tangan dari Tergugat akan tetapi hal tersebut tidak bisa di lakukan karena Tergugat tidak di ketahui lagi alamatnya;
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, menyebabkan Penggugat merasa khawatir dikarenakan sebidang tanah dan bangunan yang sudah Tergugat jual kepada Penggugat masih atas nama Tergugat;
7. Bahwa untuk melakukan balik nama tersebut Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Tanjung Jabung Barat meminta harus ada putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik;
8. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti – bukti otentik maka mohon agar perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, verzet maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorrad*);
9. Bahwa oleh karena perkara ini mengeluarkan biaya, maka sudah sepatutnya Tergugat di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memanggil kedua belah pihak di dalam persidangan agar berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :



PRIMAIR ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00119 nama pemegang hak Zaidir (Tergugat) berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020 No. 02661/Tungkal III/2020 dengan luas 83 M² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jailani;
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Aspani;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Hendri;
3. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar voorraad*) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat melalui Kuasanya tersebut datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun terhadap Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut berdasarkan relas panggilan umum tanggal 20 Januari 2021 dan relas panggilan umum tanggal 22 Februari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 283 RBg menyatakan: "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";



Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat yang mengajukan gugatan, oleh karena itu menurut Pasal 283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00119 tertanggal 3 September 2020 atas nama Pemegang Hak Zaidir dengan luas 83 M2 berdasarkan Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2020 No.02661/ Tungkal III/ 2020, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wardiah, NIK 1506025011500004 tertanggal 15 september 2020, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi atas Pembayaran sebidang tanah SHM No.00119 yang terletak di Kelurahan Tungkal III, Kec. Tungkal Ilir, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran PBB Tahun 2020 atas nama Wajib pajak Zaidir/ H.M. Salim atas Objek Pajak yang terletak di Kecamatan Tungkal Ilir Kelurahan Tungkal III dengan Nomor SPPT (NOP) 15.07.030.012.006.0481.0.8.456 tertanggal 14 Juli 2020, diberi tanda bukti P-4.

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

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi dan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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 pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya di persidangan sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai kuasanya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan surat keterangan atau ketidakhadiran Tergugat tanpa disertai dengan alasan yang sah menurut hukum, sehingga Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat telah melepaskan hak dan kewajibannya yang berhubungan dengan gugatan yang diajukan oleh

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, kemudian sebagaimana ketentuan didalam Pasal 149 RBg maka Majelis Hakim akan melanjutkan mengadili perkara ini tanpa hadirnya Tergugat, dan Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak hadir serta gugatan Penguat tersebut dapatlah diterima dan diperiksa dengan acara verstek ;

Menimbang, bahwa Pasal 149 ayat (1) RBg menyatakan : *“Jika pada hari yang telah ditentukan tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan”*. Dengan demikian berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg tersebut, gugatan Penguat ini harus diperiksa terlebih dahulu dan kemudian diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penguat berdasarkan pada hukum atau melawan hak atau bahkan tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penguat pada pokoknya adalah mengenai permintaan Penguat untuk dinyatakan sebagai Pembeli yang sah atas kepemilikan dan penguasaan Penguat terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00119 berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020 No.02661/Tungkal III/ 2020 seluas 80 M² atas nama pemegang hak Zaidir selaku Tergugat yang diperoleh oleh Penguat dengan cara membeli dari Tergugat pada tahun 2013, namun sejak dilakukan jual-beli Tergugat pergi dan tidak diketahui keberadaannya sehingga Penguat mengalami kendala untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok gugatan penguat sebagaimana tersebut di atas, Majelis akan memperhatikan dan mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas surat gugatan yang diajukan oleh Penguat;

Menimbang, bahwa hak Hakim secara *Ex Officio* adalah hak yang melekat pada Hakim yang penerapannya dilakukan karena Jabatan semata-mata demi terciptanya keadilan bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun tidak ada jawaban ataupun eksepsi, maka Majelis Hakim secara *Ex Officio* akan mempertimbangkan apakah yang menjadi dasar gugatan Penguat (*Rechts Grond*) serta peristiwa atau fakta yang

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mendasari gugatan (*fetelijke grond*) Penggugat tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim akan menilai apakah antara dalil-dalil posita gugatan Penggugat telah saling bersesuaian (*sinkronisasi*) satu sama lainnya karena dari dalil-dalil posita Penggugat tersebut lah yang akan menjadi dasar apakah posita tersebut dapat menunjang permintaan Penggugat kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatannya sebagaimana tercantum dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dalil/ posita gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil/ posita poin ke-1 Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 00119 atas nama pemegang hak Zaidir sebagai Tergugat berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020, No. 02661/Tungkal III/2020, kemudian pada dalil/ posita poin ke- 2, gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut dengan membeli dari Tergugat pada tahun 2013, lebih lanjut berdasarkan dalil/ posita poin ke-3 Penggugat menyatakan bahwa pada saat proses pembelian tanah dan bangunan tersebut hanya dibuatkan kwitansi pembelian dan dilakukan penyerahan sertifikat hak milik atas nama Tergugat tanpa dilakukan balik nama;

Menimbang bahwa dari dalil/ posita tersebut dapat diketahui peralihan hak atas tanah dalam perkara *aquo* antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tahun 2013 melalui jual beli dan pada saat terjadinya jual beli tersebut disertai juga dengan penyerahan sertifikat hak milik atas nama Tergugat sebagaimana dalam dalil/posita ke-3 gugatannya. Kemudian jika dihubungkan dengan dalil/ posita Penggugat pada poin ke-1 yang menyatakan memiliki sebidang tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 00119 atas nama Tergugat berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020, No. 02661/Tungkal III/2020 menjadi kontradiktif/ tidak bersesuaian dengan dalil posita Penggugat pada poin ke-2 dan ke-3, karena pada dalil/ posita ke-1 menyebutkan bahwa dasar kepemilikannya terhadap tanah dalam perkara *aquo* adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat dengan nomor surat ukur 02661/Tungkal III/2020 tanggal 27 Agustus 2020, dan tidak dijelaskan pada gugatannya mengapa Penggugat bisa memiliki Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat pada tahun 2020 dan bukan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat yang setidaknya-tidaknya keluar pada tahun 2013 atau dibawah tahun 2013, padahal jual beli dilakukan pada tahun 2013 dan pada saat itu juga sertifikat hak milik diserahkan oleh Tergugat;



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka posita gugatan Penggugat poin ke-1, poin ke-2 dan poin ke-3 menjadi tidak bersesuaian dan kontradiktif, sehingga petitum poin ke-2 Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa penggugat adalah Pembeli yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00119 nama Pemegang Hak Zaidir (Tergugat) berdasarkan surat ukur tanggal 27-08-2020 No.02661/ Tungkal III/ 2020 dengan luas 83 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jailani;
- Sebelah Utara Berbatas dengan Aspani;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hendri;

menjadi tidak memiliki dasar yang jelas oleh karena tidak sinkron dengan dalil/posita Penggugat pada poin ke-2, dan ke-3, sehingga permintaan Penggugat dalam petitumnya tersebut menjadi kabur/ tidak jelas;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Majelis menilai bahwa posita-posita gugatan Penggugat bersifat kontradiktif, sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah di nyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa hal demikian telah sesuai dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung No. 3097 K/Sip/1983 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 616K/SIP/1973, yang pada pokoknya adalah "*suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan, serta surat gugatan yang tidak jelas haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima*", oleh karena itu, Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) Rbg, diberikan kebebasan dan kewenangan kepada Hakim untuk menjatuhkan Putusan Verstek yang bersifat negatif, yaitu menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dimana dalam perkara aquo Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak beralasan karena terdapat kekaburan di dalam dalil-dalil materi posita gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, sehingga bukti-bukti yang

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT



diajukan oleh Penggugat tidak perlu dipertimbangkan karena tidak ada lagi urgensinya atau sudah termasuk dipertimbangkan dalam pertimbangan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Andi Hendrawan, S.H., M.H, sebagai Ketua Majelis dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pendapat Ketua Majelis, gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan pertimbangan oleh karena Tergugat dalam perkara a quo tidak datang pada hari persidangan lagi pula tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka putusan tersebut dijatuhkan secara verstek berdasarkan Pasal 149 Rbg/ 125 HIR, oleh karena gugatan dari Penggugat beralasan dan tidak melawan hak maka tuntutan/ petitum dari gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perbedaan pendapat dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetap tidak tercapat mufakat, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 149 ayat (1) Rbg, Pasal 283 Rbg, dan Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.470.000,00 (sejuta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021, oleh kami, ANDI HENDRAWAN, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua, RICHA SEPTIAWAN, S.H., dan AGNES MONICA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT tanggal 19 Januari 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang pada hari Selasa, tanggal 30 Maret

Halaman 8 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh M. NAJMI, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RICHA SEPTIAWAN, S.H.

ANDI HENDRAWAN, S.H.M.H.

AGNES MONICA, S.H.

Panitera Pengganti,

M NAJMI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Gugatan	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/ Administrasi	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan	Rp1.300.000,00;
4. PNBP Lainnya	Rp20.000,00;
5. Redaksi	Rp10.000,00;
6. Materai	Rp10.000,00;
Jumlah :	Rp1.470.000,00;

(satu juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN KLT