



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 27/Pdt.G/2015/PN.Olm

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Drs. FRANS JAKA TAMU**, Umur 60 tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Bumi 01-Blok III A, Kelurahan Oesapa Selatan, Kota Kupang,, Dalam Hal ini memberi Kuasa kepada SILVIANUS AKA, SH., Advokad beralamat Kantor di Jalan Bumi- RT 04, RW 02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/PDT/SIL/2015 tanggal 16 April 2015, dan telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 16 April 2015 dibawah Register Nomor 38/PDT.SK/IV/2015/PN.Olm selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

### **L A W A N**

**EMENG USMAN**, Jenis Kelamin laki-laki,Pekerjaan Pensiunan TNI, beralamat dahulu sesuai KTP di Jl. R. Monginsidi 3/5, No.01, RT 010, RW 05,Kelurahan Pasir Panjang , Kecamatan Kelapa Lima, dan sekarang alamatnya tidak diketahui selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

### **Pengadilan Negeri Tersebut :**

Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat dalam berkas perkara serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan semua hal-hal/ peristiwa yang terjadi selama pemeriksaan perkara ini;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

#### 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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 20 April 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 20 April 2015 dalam Register perkara Nomor 27/Pdt. G/2015/PN.Olm telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal dua puluh Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan Tergugat menjual sebidang tanah bersertifikat seluas, 901 M2,(sembilan ratus satu ) meter persegi, Nomor GS, 7559 , Kepada Penggugat seharga tunai ; Rp. 5.500.000 ( lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
2. Bahwa bidang tanah tersebut dahulu terletak di Desa Oelnasi-Kecamatan Kupang Tengah, sekarang terletak di jalan Klaret Dusun III Rt,I8/Rw,05 Desa Penfui Timur –Kecamatan Kupang Tengah - Kabupaten kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan tanah milik ; G.Sani Fenat;
  - Selatan berbatasan dengan tanah milik ; Agus S. Ndokunau ;
  - Timur Berbatasan dengan ; Jalan Raya ;
  - Barat berbatasan dengan tanah milik ; Isak Sabaat ;
3. Bahwa bidang tanah tersebut setelah penandatanganan kwitansi pelunasan pada saat itu pula tanah tersebut Tergugat menyerahkan kepada Penggugat untuk dikuasai dan dimiliki termasuk pula surat-suratnya berupa Sertifikat tanah atas nama tergugat, kwitansi pembayaran harga tanah serta vaktur pajak tanah diserahkan pada penggugat ;
4. Bahwa oleh karena penggugat telah memiliki bidang tanah berdasarkan jual beli yang diperolehnya sejak tanggal 20 Maret tahun 1999, maka terhitung saat itu pula penggugat melakukan kegiatan secara terus menerus hingga saat ini ;
5. Bahwa penggugat selain menguasai bidang tanah tersebut, namun secara administrasinya baik Sertifikat tanah maupun vaktur pajak tanah masih atas nama tergugat, maka penggugat ingin melakukan proses balik nama dari tergugat dialihkan ke atas nama penggugat selaku pembeli yang sah namun mengalami hambatan karena tergugat sudah pindah tempat tinggal yang saat ini tidak diketahui Alamatnya, sehingga penggugat menemukan kesulitan untuk melakukan proses balik nama ;
6. Bahwa oleh karena penggugat telah mengupayakan pencarian alamat tergugat telah berulang namun sulit untuk menemukan, maka penggugat

Halaman2 dari13hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan gugatan melalui pengadilan untuk memohon penetapan kepemilikannya ;

7. Bahwa kuat dugaan penggugat karena sulitnya mendapatkan alamat tergugat, maka ada kekawatiran dikemudian hari terhadap status kepemilikannya menjadi tidak jelas ;
8. Bahwa gugatan penggugat didasarkan dan dikuatkan oleh surat-surat bukti kuat, sehingga beralasan hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan verzet dari tergugat ;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan terurai diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Oelamasi mengadili perkara ini dengan amar putusan berbunyi :
  1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
  2. Menyatakan hukum jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat yang ditanda tangani kwitansi pembayaran harga tanah sebesar Rp.5.500.000- (lima juta lima ratus ribu rupiah) adalah sah menjadi milik penggugat;
  3. Menyatakan hukum bidang tanah bersertifikat GS Nomor 7559 tahun 1996 beserta kwitansi jual beli dan vaktur pajak tanah yang telah dikuasai penggugat adalah sah menjadi milik penggugat ;
  4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat sulit dan tidak diketahui Alamatnya;
  5. Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dalam proses peralihan hak atas tanah dari tergugat kepada penggugat;
  6. menyatakan hukum bahwa proses pengalihan hak atau balik nama dapat dilakukan tanpa dihadirkan tergugat melalui lembaga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang, atau lembaga lainnya yang bewenang dengan peralihan hak atas tanah tersebut.
  7. Menyatakan sah dan berharga kwintasi jual beli dan penguasaan tanah oleh penggugat adalah sah ;
  8. Menguhukum tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
  9. Mohon keadilan

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat menghadap dipersidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat telah dipanggil secara patut namun Tergugat tidak hadir atau pun menunjuk wakilnya untuk menghadiri persidangan secara berturut-

Halaman3 dari13hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm

#### 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

turut tanggal 4 Mei 2015 , persidangan tanggal 4 Juni 2015 dan untuk persidangan tanggal 2 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa Pasal 149 Rbg/125 HIR menentukan bahwa “Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan Patut (behoorlijk opgeroepend) tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya maka gugatan tersebut diperiksa tanpa hadirnya Tergugat (Bij Verstek), dan gugatan dapat dikabulkan dengan Verstek kecuali Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan” ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan hanya satu pihak saja yang hadir yaitu Penggugat sehingga tidak dilakukan mediasi sebagaimana yang ditentukan dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Penggugat diberi kesempatan membacakan gugatannya dan menyatakan bertetap akan gugatannya dan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kwitansi Jual Beli tanggal 20 MARET 1999 ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 212 tahun 1996 ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Bukti pembayaran Pajak tahun 2007 ;
4. Bukti P-4 : Foto copy Bukti pembayaran Pajak tahun 2009 ;
5. Bukti P-5 : Foto copy Bukti pembayaran Pajak tahun 2012/2013 ;
6. Bukti P-6 : Foto copy Bukti pembayaran Pajak tahun 2014 ;
7. Bukti P-7 : Foto copy Bukti pembayaran Pajak tahun 2015 ;
8. Bukti P-8 : Foto copy KTP atas nama Emeng Usman ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti surat bertanda P-8 didalam persidangan Penggugat tidak dapat menunjukan asli bukti surat tersebut ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1.Saksi AGUS UNDAJI NDAKU NAU**, dibawah janji memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 4 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada mulanya saksi lebih dahulu mengenal dengan Tergugat ketika sama-sama mengurus sertifikat tanah milik saksi dan Tergugat yang terletak di Dusun III, RT. 18, RW. 02 Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa pada tahun 1996 Tergugat bersama dengan saksi mengikuti program PRONA dari Pertanahan sehingga tanah objek sengketa dan saksi tersebut diukur lalu diterbitkan sertifikat
- Bahwa tanah milik saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat yaitu dibagian Selatan.
- Bahwa tanah milik Tergugat tersebut batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Utara	: berbatasan dengan dahulu tanah milik G. Sani Fenat sekarang dengan jalan Desa.
Selatan	: berbatasan dengan tanah milik Agus S. Ndokunau.
Timur	: berbatasan dengan Jalan Matani.
Barat	: berbatasan dengan tanah milik Isak Sabaat.
- Bahwa pada tahun 1999 Tergugat EMENG USMAN meminta saksi mencari orang untuk membeli tanah miliknya tersebut sehingga saksi menghubungi Penggugat lalu memberitahukan maksud Tergugat tersebut diatas, lalu Penggugat bersedia membeli tanah milik Tergugat tersebut, lalu saksi mempertemukan Penggugat dengan Tergugat lalu disepakati harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa kemudian Penggugat membayar harga tanah tersebut dan setelah jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bersama-sama mengurus balik nama Sertifikat tanah tersebut dari nama semula EMENG USMAN menjadi nama Penggugat;
- Bahwa kemudian pada tahun 2003 Penggugat bersama-sama dengan saksi pergi ke rumah Tergugat dengan tujuan meminta Tergugat untuk bersama-sama mengurus balik nama Sertifikat tersebut, namun ketika itu barulah diketahui kalau Tergugat sudah tidak tinggal lagi dialamat tempat tinggalnya tersebut;
- Bahwa selanjutnya oleh karena sepengetahuan saksi Tergugat pekerjaannya sebagai TNI makasaksi bersama dengan Penggugat pergi mencari tahu Tergugat di Asabri lalu keterangan dari Asabri kalau Tergugat sudah pindah tugas di Jakarta namun tidak mengetahui alamatnya;

Halaman 5 dari 13 hal .

Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Penggugat berusaha sendiri untuk mengurus balik nama Sertifikat tanah tersebut namun pihak pertanahan tidak bisa menerima dan menuntut supaya Tergugat hadir, dan ketidakhadiran Tergugat tersebut membuat Penggugat kesulitan sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa sebelumnya benar setelah jual beli tanah tersebut Tergugat menyerahkan Sertifikat dan tanah tersebut kepada Penggugat untuk diolah;
- Bahwa selama ini memang benar Penggugat yang mengelola objek tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Penggugat menyatakan benar ;

**2.Saksi ROBERTUS MINSSEN**, dibawah janji memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa pada tahun sekitar 2000-an saksi berbatasan dengan tanah milik Tergugat saat itu dan sekarang milik Penggugat, yaitu batas bagian barat dekat tanah milik saksi **AGUS UNDI NDAKU NAU** ;
- Bahwa saksi dengar Tergugat kerjanya sebagai TNI ;
- Bahwa kemudian saksi mengetahui kalau tanah milik Tergugat tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini Penggugat yang mengelola objek tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Tergugat tersebut ketika dijual sudah bersertifikat atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Penggugat menanggapi dengan menyatakan benar;

**3.Saksi YULIANUS NIXON RANGO**, dibawah janji memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1999 rumah orang tua saksi berbatasan dengan tanah milik Tergugat saat itu dan sekarang milik Penggugat, batas bagian selatan dekat tanah milik saksi **AGUS UNDI NDAKU NAU** ;
- Bahwa Tergugat kenal ketika itu kerjanya sebagai TNI dan tahun 1999 Tergugat sering pergi lihat tanah miliknya tersebut dan bercerita kalau hendak menjual tanah miliknya tersebut;
- Bahwa kemudian saksi mengetahui kalau tanah milik Tergugat tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm

#### 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

- Bahwa setelah Penggugat beli saksi tidak melihat lagi Tergugat pergi ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Tergugat tersebut ketika dijual sudah bersertifikat atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Penggugat menanggapi dengan menyatakan benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dinyatakan selesai, akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selama persidangan perkara ini, Tergugat sudah dipanggil secara patut (behoorlijk opgeroepend) sebagaimana dalam surat Relas Panggilan untuk persidangan tanggal 4 Mei 2015 dan Relas Panggilan untuk persidangan tanggal 4 Juni 2015 dan Relas Panggilan untuk persidangan tanggal 2 Juli 2015 Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan atau pun menunjuk orang lain untuk mewakili Tergugat dalam persidangan, oleh karena itu Tergugat dinyatakan tidak hadir dan selanjutnya persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat adalah sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat beralasan hukum atau melawan hukum ?

Menimbang, bahwa inti pokok sengketa yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya tersebut adalah adanya transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor GS 7559 atas Nama Tergugat pada tanggal 20 Maret 1999, selanjutnya ada kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat untuk mengurus balik nama pada sertifikat tersebut, namun Tergugat tidak menepati kesepakatan lisan tersebut sehingga Penggugat tidak dapat mengurus balik nama sertifikat tersebut yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Halaman 7 dari 13 hal .

Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm

### 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

Menimbang, bahwa oleh karena pangkal permasalahan yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini bermula dari adanya jual beli tanah dan kesepakatan lisan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat untuk pengurusan balik nama sertifikat Nomor 212, maka sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan di atas Pengadilan berpendapat untuk mempertimbangkan terlebih dahulu kesepakatan lisan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa *"tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang"*. Selanjutnya Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat berbentuk perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa *"tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu"*;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 1234 ini dapat disimpulkan bahwa pasal ini mengatur tentang prestasi atau cara memenuhi perjanjian yang dikelompokkan menjadi 3 cara yakni :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat atau melakukan sesuatu; dan
3. Tidak berbuat atau tidak melakukan sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan 3 kelompok cara pemenuhan perjanjian tersebut, maka selanjutnya disimpulkan pula bahwa wujud prestasi dapat berupa :

- a. Barang, yang dilakukan dengan cara penyerahan;
- b. Jasa (tenaga/keahlian) yang dilakukan dengan cara berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu, dengan cara tidak melakukan sesuatu yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa telah ada kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya dilakukan kesepakatan untuk Tergugat bersama-sama dengan Penggugat mengurus balik nama Sertifikat Nomor 212 dari nama semula EMENG USMAN menjadi FRANS JAKA TAMU, tetapi dalam kurun waktu tahun 1999 sampai dengan tahun 2003 Tergugat berpindah alamat tempat tinggal ke tempat lain yang tidak diketahui lagi oleh Penggugat, akibatnya Penggugat mengalami kesulitan untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat didukung oleh keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi AGUS UNDI NDAKU NAU,

Halaman 8 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Ol

#### 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

saksi ROBERTUS MINSSEN dan saksi YULIUS NIXON RANGO yang masing-masing memberi keterangan bersesuaian satu dengan lainnya bahwa:

1. Bahwa benar mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah dahulunya milik Tergugat EMENG USMAN;
2. Bahwa benar pada tahun 1996 Tergugat bersama dengan saksi I AGUS UNDI NDAKU NAU mengikuti program PRONA dari Pertanahan sehingga tanah objek sengketa dan saksi I tersebut diukur lalu diterbitkan sertifikat;
3. Bahwa benar objek tanah sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama Tergugat EMENG USMAN (bukti P-2) ;
4. Bahwa pada tahun 1999 Tergugat EMENG USMAN menjual objek tanah tersebut kepada Penggugat (bukti P-1) ;
5. Bahwa setelah proses jual beli tanah tersebut yang mengolah dan menguasai objek tanah tersebut adalah Penggugat(bukti P-3 s/d P-7);
6. Bahwa benar setelah jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan lisan mengenai pengurusan balik nama sertifikat tersebut dari EMENG USMAN menjadi FRANS JAKA TAMU;
7. Bahwa benar pada tahun 2003 Penggugat dan saksi I AGUS UNDI NDAKU NAU menemui Tergugat untuk membicarakan mengenai proses balik nama sertifikat tersebut namun Tergugat sudah tidak bertempat tinggal pada alamat sebagaimana dalam bukti surat KTP (tertanda P-8) sehingga Penggugat berusaha lagi untuk mencari informasi ternyata memang Tergugat tidak meninggalkan alamatnya sehingga hal tersebut menimbulkan kesulitan kepada Penggugat untuk pengurusan balik nama sertifikat Nomor 212 ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa benar telah terjadi proses jual beli dan oleh karena transaksi jual beli atas objek tanah bersertifikat Nomor 212 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli atas objek tanah bersertifikat Nomor 212 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah maka objek tanah dengan sertifikat Nomor 212 tersebut adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan penggugat point 2 dan 3 patut untuk dikabulkan ;

Halaman 9 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm



Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi menurut pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perbuatan Debitur yang tidak memenuhi prestasinya sebagaimana tersebut dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban/prestasi dalam suatu perikatan atau perjanjian dapat disebabkan karena 2 (dua) hal yakni :

1. Karena kesalahan Debitur baik sengaja maupun karena kelalaian, dan
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht/forcemajeur*);

Menimbang, bahwa terdapat 4 (empat) keadaan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi yakni :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi dari waktu yang telah ditentukan
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan apakah benar perbuatan Tergugat yang tidak bertempat tinggal pada alamat sebagaimana dalam bukti surat KTP (tertanda P-8) dan tidak membantu Penggugat dalam pengurusan balik nama sertifikat tersebut adalah telah melanggar perjanjian lisan yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat ?

Menimbang, bahwa menurut pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri di dalamnya;

Menimbang, bahwa walaupun demikian, menurut pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu kesepakatan menjadi tidak sah apabila kesepakatan itu telah diberikan karena adanya kekhilafan atau paksaan atau penipuan;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan ternyata dalam kesepakatan lisan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak terdapat suatu keadaan apapun yang mengancam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat batal menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam kapasitas sebagai Penjual mengetahui secara pasti mengenai segala seluk beluk yang berhubungan dengan proses balik nama sertifikat yang merupakan akibat dari proses jual beli tersebut diatas, namun Tergugat pergi tanpa meninggalkan alamatnya

Halaman 10 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga menimbulkan kesulitan bagi Penggugat untuk pengurusan balik nama Sertifikat Nomor 212 tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan penggugat point 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, maka selanjutnya Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa *"tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila Debitur tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan biaya, ganti rugi dan bunga"*;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan kerugian materil dan imateriil sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dalam perkara a quo Penggugat tidak menuntut Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya bahwa objek tanah sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat dan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi maka proses pengalihan hak atau proses balik nama atas tanah bersertifikat Nomor 212 tersebut tanpa hadirnya Tergugat adalah sah dan memerintahkan Tergugat tunduk pada proses pengalihan hak atau proses balik nama atas tanah bersertifikat Nomor 212 tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan penggugat point 6 dan 7 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan penggugat point 8 menuntut supaya Majelis Hakim menyatakan bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang berwenang melakukan Proses balik nama dari Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8 tersebut Majelis Hakim berpendapat mengenai proses balik nama pada Sertifikat Hak milik atas tanah adalah merupakan kewenangan dari instansi Badan Pertanahan Nasional sehingga terhadap hal itu Majelis Hakim tidak perlu menyatakannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan penggugat point 8 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian dengan Verstek maka menyatakan Penggugat adalah pihak yang

Halaman 11 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm

#### 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

menang sedangkan Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 192 ayat (1) RBG menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini, oleh karena itu petitum gugatan penggugat point 10 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan pasal - pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata ( Rbg ) serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek ;
3. Menyatakan jual beli tanah bersertifikat Nomor 212 antara Penggugat dan Tergugat sesuai Kwitansi tertanggal 20 Maret 1999 adalah sah;
4. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah sertifikat Nomor 212 dengan batas-batas :  
Utara : berbatasan dengan dahulu tanah milik G. Sani Fenat sekarang dengan jalan Desa.  
Selatan : berbatasan dengan tanah milik Agus S. Ndokunau.  
Timur : berbatasan dengan Jalan Matani.  
Barat : berbatasan dengan tanah milik Isak Sabaat.  
Adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji atau Wanprestasi ;
6. Memerintahkan Tergugat tunduk pada proses pengalihan hak/ balik nama sertifikat Nomor 212 dari EMENG USMAN menjadi FRANS JAKA TAMU ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini yang kini ditaksir sebesar Rp3.511.000,- (tiga juta lima ratus sebelas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Jumat tanggal 24 Juli 2015 oleh kami FRANSISKA D. PAULA NINO, SH.MH selaku Hakim Ketua Majelis, MARIA

Halaman 12 dari 13 hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. S. MARANDA,SH dan OLYVIARIN R. TAOPAN,SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari SENIN Tanggal 27 Juli 2015 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dengan dibantu oleh MERIKE E. LAU, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta tidak dihadiri oleh Tergugat ;

HAKIM –HAKIM ANGGOTA

Ttd.

HAKIM KETUA,

Ttd.

MARIA R. S. MARANDA ,SH. FRANSISKA D.P.NINO,SH.MH.

Ttd.

OLYVIARIN R. TAOPAN,SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

MERIKE E. LAU,SH.

## Perincian Biaya:

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000 ,-
3. Panggilan	: Rp.1.900 .000 ,-
4. Biaya PNB	: Rp. 30.000 ,-
5. Biaya ATK	: Rp. 50.000,-
6. <u>Biaya PNB Relas</u>	: Rp. 20.000,-
Jumlah	: Rp. 3.511.000,-

## Catatan :

Turunan putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan diberikan kepada Penggugat atas permintaannya sendiri ;

PANITERA PENGADILAN NEGERI OELAMASI

**YESEPHUS M.LAKAPU,SH**

**NIP:196703211999031007**

Halaman13 dari13hal .  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 27 /Pdt.G/2015/PN .Olm