



**P U T U S A N**  
Nomor 282 /Pdt.G/2023/PN.Skt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Parno**, bertempat tinggal di Jl.Dipotrunan Rt 02, Rw XII, Kel Tipes, Kec Serengan, Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muhammad, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jl.Kapten Mulyadi 237, Pasarkliwon Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 November 2023, sebagai **Penggugat** ;

Lawan

**Joko Giyanto**, bertempat tinggal di Dukuh,Krajan Rt02 Rw01, Tempuran, Sawo, Ponorogo, sebagai **Tergugat** ;

**BPN Kota Surakarta**, tempat kedudukan Jl. Ki Hajar Dewantara No. 29 Jebres Surakarta, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah meneliti dan membaca bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 13 Nopember 2023, dibawah Register Nomor 282 /Pdt.G /2023 /PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat (Parno) dan Tergugat sepakat jual beli Sertifikat Nomer SHM 02399 Atas nama Joko Giyanto yang terletak di utara Sungai, selatan Tanggul Kampung Pringgolayan RT05, RW.XI Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta akan di balik nama atas Nama Penggugat (Parno);
2. Bahwa pada saat Penggugat mengajak untuk ke PPAT Tergugat I (satu) beralasan tidak ada waktu untuk mampir untuk membalik nama atas nama Tergugat 1 (Joko Giyanto) menjadi Atas nama Penggugat (Parno);
3. Bahwa Penggugat (Parno) mencari keberadaan Tergugat 1 (Joko Giyanto) yang pergi begitu saja tanpa berpamitan, Penggugat (Parno) datang ke Turut Tergugat I BPN Kota Surakarta untuk membalik nama, Tidak bisa

*Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dasar BPN Kota Surakarta (Turut Tergugat I) memberi saran untuk membalik nama harus lewat putusan pengadilan yang menyatakan dan menetapkan, memerintahkan BPN Kota Surakarta untuk membalik nama sertifikat No.02399 atas nama Joko Giyanto menjadi atas nama Parno;

4. Bahwa Penggugat (Parno) mendatangi Pengadilan Negeri Kota Surakarta di bagian PTSP di berikan saran mengajukan Gugatan Perbuatan, melawan hukum yang Di lakukan (Joko Giyanto) yang merugikan Penggugat karena tidak bisa balik nama di BPN Kota Surakarta;
5. Bahwa sudah ada kesepakatan Penggugat dan Tergugat setelah serah terima Jual beli sertifikat No 02399 yang akan balik nama melalui PPAT Menjadi atas nama Penggugat (Parno), akan tetapi Tergugat Pergi Tanpa berpamitan dan berkabar maka Penggugat kesusahan untuk membalik nama;
6. Bahwa berdasarkan saran dari BPN Kota Surakarta dan PTSP Pengadilan Negeri Kota Surakarta maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Surakarta memutuskan dan memerintahkan BPN Kota Surakarta (Turut Tergugat I) untuk membalik nama SHM No.02399 atas nama Joko Giyanto menjadi Parno;
7. Bahwa Akibat Perbuatan Melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat, Penggugat (Parno) di Rugikan secara materiil maupun immateril sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) karena tidak bisa balik nama menjadi nama Penggugat (Parno);
8. Bahwa dengan kondisi tersebut di atas, maka Tergugat I sudah melakukan Perbuatan Melawan Hukum 1365 KUHperdata;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat (Parno) mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta untuk berkenan memutus sebagai berikut : PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat ( Parno) untuk seluruhnya;
2. Menetapkan, Memerintahkan BPN Kota Surakarta untuk membalik nama Sertifikat hak milik 02399 atas nama Joko Giyanto menjadi atas Nama Parno;
3. Memutuskan dan menetapkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum 1365 KUHPERDATA dan mengganti kerugian 50.000.000 ( Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat ( Parno);
4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I;

SUBSIDAIR

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

Apabila Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap mewakilinya, meskipun menurut Berita Acara Panggilan Sidang Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt, tanggal 13 Nopember 2023 untuk sidang tanggal 22 Nopember 2023, tanggal 22 Nopember untuk sidang tanggal 29 Nopember 2023, tanggal 30 Nopember 2023 untuk siding tanggal 6 Desember 2023 yang dilakukan Jurusita Pengganti Murwaningsih yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut, sedangkan ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat (sesuai ketentuan pasal 125 ayat (1) HIR dan pasal 149 ayat (1) R.Bg) yang mana Tergugat telah tidak mempergunakan waktu yang diberikan dengan baik untuk membela kepentingan hak-hak keperdataannya, disamping itu untuk memenuhi asas peradilan yang cepat dan biaya ringan dan karenanya usaha untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak mungkin dilakukan, kemudian acara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 2399 Kelurahan Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta atas nama Joko Giyanto, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya,( diberi tanda bukti P-1. );
2. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 231 /Pdt. P / 2022/ PN Skt yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya,(diberi tanda bukti P-2.);
3. Fotokopi Surat Keterangan Pengantar Nomor TM/II/2024 tanggal 2 Januari 2024 dari Lurah Tipes Kec. Serengan, Kota Surakarta, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (diberi tanda bukti P-3 );

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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

4. Fotokopi Surat Perjanjian antara Joko Giyanto dengan Suparno tanggal 16 September 2014, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (diberi tanda bukti P-4. );
5. Fotokopi kwitansi tanda terima pembayaran HM No.02399 Tanggal 16-09-2014, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (diberi tandabukti P-5 ).
6. Fotokopi Surat Keterangan dari Polsek Laweyan Kota Surakarta tanggal 02 November 2022, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (diberi tanda bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, yang bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (diberi tanda bukti P-7);

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat tersebut diatas Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu :

Saksi I. DIDIK HARYANTO ;

- Bahwa saksi ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat, Penggugat adalah Pakde saksi sedangkan Tergugat adalah Pak Lik saksi;
- Bahwa, saksi tahu, Tergugat telah menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa, Penggugat membeli tanah kepada Tergugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah );
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sekitar 500 m;
- Bahwa, Sertifikat tanah tersebut sekarang berapa pada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu penyerahan sertifikat itu pada tahun 2014;
- Bahwa, saksi tidak tahu tentang perjanjian jual beli dari Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu, perjanjian dan penyerahan uang di lakukan dirumah pak RW Agung Susanto;
- Bahwa, pada saat jual beli obyek tersebut masih dalam bentuk tanah saja belum ada bangunannya;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak ikut menjadi saksi tapi saksi tahu pada saat jual beli tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu sebelumnya tanah tersebut diperoleh Tergugat, dari mana;
- Bahwa, saksi tidak kenal dan tidak tahu dengan dengan Legiyem dan Parjan tersebut;
- Bahwa, saksi yang menyaksikan jual beli tersebut sudah meninggal dunia;
- Bahwa, saksi tidak tahu siapa yang menempati tanah tersebut sekarang ini;
- Bahwa, dahulu Tergugat bertempat tinggal di Ponorogo, sekarang tidak tahu;
- Bahwa, pada saat terjadinya jual beli itu ada Penggugat dan Tergugat ada saksi Parjan serta Legiyem juga ada pak RW bapak Agung Susanta;
- Bahwa, pada saat perjanjian jual beli, saksi tidak ikut menjadi saksi;
- Bahwa, letak atau posisi tanah dibawah tanggul tapi tidak mepet sungai;
- Bahwa, luas dari tanah tersebut  $\pm 50 \text{ M}^2$  ;
- Bahwa, tanah tersebut dijual dengan harga Rp50.000.000,-(lima puluh juta rupiah );

Saksi II. AGUS SUMARYONO;

- Bahwa, pada tahun 2014 Tergugat mempunyai hutang di BRI dan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajibannya kemudian Tergugat menemui Penggugat dan disitu terjadilah transaksi jual beli terhadap obyek tanah tersebut ditempatnya pak RW;
- Bahwa, jarak tempat tinggal saksi dengan tanah obyek yang dibeli oleh Penggugat sekitar 500 m;
- Bahwa, saksi tidak tahu yang menempati obyek tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu batas-batas dari obyek tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu tetangga kanan dan kiri dari obyek tanah tersebut;
- Bahwa, perjanjian jual beli Penggugat dan Tergugat sudah dibawa ke PPAT
- Bahwa, Jual beli tersebut sudah dilakukan pembayaran tetapi belum dilakukan balik nama karena pada saat mau dibalik nama Tergugat tidak dapat dihubungi ;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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, belum bisa dibalik nama karena Tergugat sampai sekarang tidak dapat ditemui dan tidak diketahui keberadaannya,;

Saksi III. ISKANDAR ;

- Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah;
- Bahwa, saksi tahu tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat, karena pada saat itu saya ikut hadir pada saat penandatanganan perjanjian tersebut;
- Bahwa, Perjanjian dan penandatanganan tersebut di rumah pak RW (pak Agung) di Dipotrungan;
- Bahwa, Saksi disuruh oleh Penggugat untuk mendampingi Penggugat pada saat penandatanganan perjanjian tersebut;
- Bahwa, pada saat itu ada Penggugat dan Tergugat, ada pak RW, ibu Legi (ibunya Tergugat) dan pak Parjan dan saksi;
- Bahwa, Saksi melihat ada kwitansi, ada kertas diatasnya amplop hitam yang ternyata berisi uang;
- Bahwa, pada saat itu ada surat yang ditanda tangani;
- Bahwa, Peristiwa tersebut terjadi pada tahun 2014 untuk tanggal dan bulannya saya lupa;
- Bahwa, saksi tahu lokasinya tapi untuk batas-batasnya saya tidak ingat;
- Bahwa, saksi lupa terakhir melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa, saksi terakhir lihat obyek dari tanah tersebut, masih berupa tanah kosong, ada jalan kecil, dan posisi diutara gardu air;
- Bahwa, lokasi dari obyek tanah tersebut ada akses jalannya;
- Bahwa, luas obyek tanah tersebut  $\pm 50 \text{ M}^2$  ;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa harga dari obyek tanah tersebut;
- Bahwa, tanah tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa, pada saat itu saksi melihat ada sertifikat tanah, kwitansi, dan surat perjanjian;
- Bahwa, saksi dengan Penggugat sering bertemu karena bertetangga tetapi dengan Tergugat tidak pernah bertemu karena tidak diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa, saksi tidak tahu tanah diperoleh Tergugat darimana;

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

## 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 terhadap keterangan 3 (tiga) orang saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar;

Menimbang bahwa pada hari Jum'at tanggal 2 Februari 2024 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa yang beralamat di Kampung Pringgolayan Rt 05 Rw XI Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta dan Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa diatas obyek sengketa telah berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Ponijan yaitu orang yang mengontrak/menyewa dari Penggugat dan Penggugat menerangkan bahwa batas-batas obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bu Pringgo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Yusandi;

Sebelah Timur : Samuji;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 22 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat adalah :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat SHM Nomor 02399 atas nama Joko Giyanto yang terletak di utara sungai selatan tanggul Kampung Pringgolayan Rt 05 Rw XI Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, namun hingga saat ini belum sempat balik nama;
- Bahwa pada waktu Penggugat akan melakukan balik nama Sertifikat tersebut di BPN Kota Surakarta, dari nama Tergugat kepada nama Penggugat, ternyata keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya, oleh karena itu Penggugat bermohon melalui Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberi

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ijin kepada Penggugat dengan melalui Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan perbuatan hukum berupa membalik nama atas tanah yang telah Penggugat beli tersebut nama Tergugat Joko Giyanto menjadi atas nama Penggugat;

- Bahwa atas saran dari pihak BPN Kota Surakarta, supaya Penggugat mengajukan gugatan ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan *pasal 163 HIR/283 RBg* Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 6 dan 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sepanjang bukti-bukti tersebut berhubungan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah melakukan jual beli atas sebidang tanah sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat SHM Nomor 02399 atas nama Joko Giyanto yang terletak di utara sungai selatan tanggul Kampung Pringgolayan Rt 05 Rw XI Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu :

- Bukti P-1 yaitu Sertipikat Nomor 02399 atas nama Joko Giyanto;
- Bukti P-4 yaitu Surat Perjanjian tanggal 16-09-2014 yang isinya antara lain bahwa pihak I (Joko Giyanto) telah memberikan Sertifikat kepada pihak II ;
- Bukti P-5 yaitu kuitansi tanggal 16-09-2014 yaitu bukti pembayaran dari Suparno kepada Joko Giyanto uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) guna pembayaran Sertiikat SHM Nomor 02399 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut didukung oleh keterangan saksi-saksi DIDIK HARYANTO, AGUS SUMARYANTO dan ISKANDAR yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

- Bahwa pada sekitar tahun 2014 bertempat di rumah pak RW yang bernama pak Agung, ketiga saksi tersebut menyaksikan transaksi jual beli obyek sengketa antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;

*Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada penyerahan Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa ada penyerahan uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat sebagai harga dari obyek sengketa tersebut;
- Bahwa para saksi juga melihat adanya kwitansi dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta saksi-saksi;
- Bahwa setelah terjadinya transaksi tersebut keberadaan Tergugat tidak diketahui alamatnya;

Menimbang bahwa dari serangkaian bukti-bukti (tertulis maupun saksi) yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim telah memperoleh hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 16 September 2014 telah terjadi jual beli obyek sengketa (SHM Nomor 02399) antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli ;
- Bahwa harga obyek sengketa tersebut adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sampai saat ini keberadaan Sertipikat tersebut ada ditangan Penggugat;
- Bahwa Sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat (Joko Giyanto) dan Penggugat bermaksud melakukan balik nama di BPN Kota Surakarta dari nama Tergugat (Joko Giyanto) menjadi nama Penggugat (Suparno);
- Bahwa Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama di BPN Kota Surakarta tersebut disebabkan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan pokok dari Penggugat (*petitum angka 3*) yaitu supaya menyatakan Tergugat telah melakukan *perbuatan melawan hukum*, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa lebih tepat apabila Tergugat tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan *ingkar janji* atau *wanprestasi sebagian*, oleh karena Tergugat setelah menerima uang pembayaran atas penjualan tanah obyek sengketa tersebut Tergugat telah menyerahkan sertifikat Hak Milik dan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat hingga sekarang, namun Tergugat tidak segera membantu Penggugat untuk mengurus proses balik nama *Sertipikat* atas tanah obyek sengketa tersebut karena sertifikat atas obyek sengketa tersebut juga diharuskan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, tetapi malahan Tergugat menghilang dan hingga saat ini tidak

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui keberadaannya, maka atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap Tergugat tersebut haruslah dinyatakan telah *ingkar janji* atau *wanprestasi sebagian* berupa balik nama sertifikat yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, sehingga sebagian *petitum angka 3* haruslah dikabulkan dengan perbaikan *redaksional*, sedangkan tuntutan untuk mengganti kerugian sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa uang sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut adalah harga yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dan Penggugat telah memperoleh *Sertipikat* dan menguasai tanah obyek sengketa sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, sehingga tidak ada kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga tuntutan untuk mengganti kerugian ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa *ingkar janji* atau *wanprestasi* terjadi apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah bersepakat untuk melaksanakan apa yang telah disepakati tetapi kemudian ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu atau melaksanakan tetapi tidak menurut yang selayaknya;

Menimbang bahwa dengan demikian dapat dikatakan bahwa unsur *wanprestasi* adalah adanya perjanjian , adanya kesalahan baik karena kelalaian atau kesengajaan, adanya kerugian dan adanya sanksi yang berupa pemenuhan prestasi yang disertai dengan ganti rugi ataupun pembatalan perjanjian;

Menimbang bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Pdt/1996 didalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa untuk menilai ada tidaknya *wanprestasi* haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati

Menimbang bahwa *pasal 1313 K U H Perdata* menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengkatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih”;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam *pasal 1320 K U H Perdata* mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan para pihak;
3. Mengenai hal tertentu;
4. Sebab yang halal;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas jual beli obyek tanah sengketa antara Tergugat dan Penggugat tersebut sudah selesai dan sah menurut hukum, karena baik sertifikat atas tanah obyek sengketa maupun penguasaannya sudah ditangan Penggugat akan tetapi dengan demikian Tergugat hanya melaksanakan sebagian dari prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat dan ternyata sertifikat tanah obyek sengketa belum dibalik namakan bahkan pihak Tergugat hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya, oleh karena itu Majelis Hakim memberi ijin kepada Penggugat dengan bantuan Turut Tergugat BPN melakukan balik nama atas tanah obyek sengketa dari atas nama Tergugat (Joko Giyanto) menjadi atas nama Penggugat (Parno);

Menimbang bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli menurut hemat Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sehingga tanah obyek sengketa yang terletak di kampung Pringgolayan Rt 05 Rw XI, Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta adalah milik Penggugat, tetapi saat ini Penggugat mengalami kesulitan dalam proses balik nama Sertipikat tersebut menjadi atas namanya oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya/keberadaannya, padahal seharusnya Tergugat wajib membantu Penggugat dalam proses balik nama tersebut, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum angka 2* haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat berada dipihak yang menang dan Tergugat dan Turut Tergugat di pihak yang kalah, maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan *pasal 1313, pasal 1320 dan pasal 1865 KUH Perdata, pasal 125 dan pasal 163 HIR* dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian secara *Verstek* ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *ingkar janji atau wanprestasi*;

*Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Penggugat melalui BPN Kota Surakarta untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 02399 atas nama Joko Giyanto menjadi atas nama Parno;

5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Sebesar Rp864.000,00 (delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Jumat tanggal 23 Februari 2024 oleh kami, Mahaputra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Kuncoro, S.H., M.H. dan Tri Rachmat Setijanta, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sukijo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Sri Kuncoro, S.H., M.H.

ttd

Tri Rachmat Setijanta, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Mahaputra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sukijo, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran ..... : Rp 30.000,00
2. Biaya Proses ..... : Rp150.000,00
- 3.....B : Rp510.000,00
- iaja Pemeriksaan setempat....
- 4.....B : Rp140.000,00
- iaja Panggilan.....

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2023/PN Skt



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

5.....	B	:	Rp 14.000,00
iaya Penggandaan Berkas .....			
6.....	M	:	Rp 10.000,00
eterai .....			
7. Redaksi.....		:	Rp 10,000,00
Jumlah		:	Rp864.000,00
(delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah );			