



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Busmi, S.H., bertempat tinggal di Jalan Darlan Aceh RT/RW: 012/004, Kelurahan Kuala Kurun, kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Ali Rachman, bertempat tinggal di Jalan Trans Tanjung Riu , RT/RW: 005/002, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, sebagai **Tergugat I**;

Ridwan Suyitno, bertempat tinggal di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Kurun pada tanggal 27 November 2018 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah beserta bangunan pondok diatasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sertifikat hak milik No.339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Pebruari 1997 Surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak RIDWAN SUYITNO dengan ukuran luas 2500 m² , dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

2. Bahwa pada awalnya sebidang tanah tersebut adalah milik Tergugat II , namun pada tanggal 6 Juni 2003 telah terjadi jual beli atau ganti rugi antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan harga yang disepakati sebesar Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi jual beli tertanggal 6 Juni 2003;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Januari 2018 Tergugat I menjual tanah tersebut diatas kepada Penggugat dengan harga yang disepakati Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi tanggal 25 Januari 2018 ;
4. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana tersebut diatas, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat;
5. Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi, Tergugat I berjanji akan segera mencari Tergugat II untuk membantu mengurus proses balik namanya. Tergugat I menerangkan pula pada saat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, Tergugat II selaku pihak Penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli;
6. Bahwa beberapa bulan setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, beberapa kali Penggugat menanyakan perihal pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat I. Atas hal tersebut Tergugat I menyatakan belum dapat memenuhi janjinya sebab keberadaan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya;
7. Bahwa hingga saat ini Tergugat I tidak juga menepati janjinya untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut, bahkan Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat II telah pindah tanpa ada pemberitahuan, sehingga tidak diketahui lagi keberadaannya, dan dalam hal ini penggugat maupun tergugat I juga telah berupaya menghubungi atau mencari namun tidak berhasil,;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

8. Bahwa karena jual beli tersebut diatas hanya tertuang dalam kwitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual belinya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Gunung Mas;
9. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga sangat beralasan pulalah Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kuala Kurun guna dinyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II ;
10. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan bagi Penggugat guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kuala Kurun dan sangat beralasan pula untuk dikabulkan;
11. Bahwa sangatlah berdasar hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 06 Juni 2003 atas sebidang tanah bangunan pondok diatasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan sertifikat hak milik No.339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Pebruari 1997 Surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak RIDWAN SUYTITNO dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dinyatakan sah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat II, beralih sepenuhnya kepada Penggugat;
12. Bahwa Penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang- undang termasuk membaliknamakan sertifikat kepemilikan tersebut pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Gunung Mas menjadi atas nama Penggugat sendiri ;
13. Bahwa untuk memberi kepastian hukum bagi penggugat maka sangat beralasan pula apabila Para tergugat atau siapapun yang mendapat hak

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

darinya tetap diperintahkan untuk menyerahkan sebidang tanah beserta rumah tersebut diatas kepada Penggugat;

14. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Kurun/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/ wanprestasi ;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 06 Juni 2003 atas sebidang tanah bangunan pondok diatasnya yang terletak di Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan sertifikat hak milik No.339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Pebruari 1997 Surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak RIDWAN SUYITNO dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut, adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah bangunan pondok diatasnya yang terletak di Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan sertifikat hak milik No.339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Pebruari 1997 Surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak RIDWAN SUYITNO dengan ukuran luas 2500 m² , dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah bangunan pondok diatasnya yang terletak di Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan sertifikat hak milik No.339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Pebruari 1997 Surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak RIDWAN SUYITNO dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas- batas menunjuk ke sertifikat tersebut;

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

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

Atau : apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 November 2018, tanggal 5 Desember 2018, tanggal 12 Desember 2018 dan tanggal 20 Desember 2018 Pengadilan Negeri telah melakukan panggilan kepada Para Tergugat yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kuala Kurun, secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, dan tidak pula mengirimkan orang lain untuk mewakilinya, maka perdamaian melalui mediasi antara kedua belah pihak tidak dapat diupayakan dan Hakim menganggap bahwa Para Tergugat tidak akan mempergunakan haknya dalam perkara ini dan berdasarkan pasal 149 Rbg/78 Rv, Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Para Tergugat, kemudian Hakim melanjutkan pemeriksaan ini dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat dan ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Busmi, S.H., tanggal 28 Februari 2018, NIK 6210022808710001;
2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembelian tanah Jalan Nanas ukuran 25 X 100, uang sejumlah Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) tanggal 6 Juni 2003;
3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembelian tanah Jalan Nanas ukuran 25m X 100m, uang sejumlah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tanggal 25 Januari 2018;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 339 Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun,

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gunung Mas, atas nama Ridwan Suyitno, Surat
Ukur nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Penggugat berupa fotokopi, kesemuanya telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan bukti surat-surat tersebut telah pula dibubuhi dengan bea materai sesuai peraturan perundang-undangan tentang Bea Materai Nomor 13 Tahun 1985, oleh karenanya dapat diterima dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil gugatannya;

1. Saksi Suparni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat telah membeli tanah beserta bangunan yang telah bersertifikat dengan ukuran 25x100 meter, terletak didekat rumah saksi yaitu di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, yang masih satu RT dan satu RW;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa sebelumnya pemilik tanah tersebut adalah Tergugat II namun telah dijual kepada Tergugat I tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II karena hadir menyaksikan pada saat itu karena diminta Tergugat II;
- Bahwa saksi melihat secara langsung saat Tergugat II berjanji untuk membantu balik nama sertifikat tersebut saat transaksi jual beli tanah terjadi dirumah Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama yang tertera dalam sertifikat, dan Penggugat membeli tanah kosong tersebut tahun 2018;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah terdapat bangunan pondok, namun sekarang telah kosong;
- Bahwa saksi tidak melihat jual beli tanah penggugat dengan Tergugat I, saksi hanya mendengar Pengugat telah membeli tanah, untuk harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkiri kuitansi/tanda terima pembelian tanah;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tersebut;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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 setahu saksi Tergugat I masih ada di rumahnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat II sekarang;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II telah lama pindah dari Kuala Kurun sejak tanah tersebut dijual dan saksi tidak tahu kemana;

2. Saksi Sujai, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat telah membeli tanah beserta bangunan yang telah bersertifikat dengan ukuran 25x100 meter, terletak didekat rumah saksi yaitu di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, yang masih satu RT dan satu RW;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa sebelumnya pemilik tanah tersebut adalah Tergugat II namun telah dijual kepada Tergugat I tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II karena hadir menyaksikan pada saat itu karena diminta Tergugat II;
- Bahwa saksi melihat secara langsung saat Tergugat II berjanji untuk membantu balik nama sertifikat tersebut saat transaksi jual beli tanah terjadi di rumah Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah terdapat bangunan pondok, namun sekarang telah kosong;
- Bahwa saksi tidak melihat jual beli tanah penggugat dengan Tergugat I, saksi hanya mendengar Penggugat telah membeli tanah, untuk harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkir kuitansi/tanda terima pembelian tanah;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I masih ada di rumahnya;
- Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat II sekarang;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II telah lama pindah dari Kuala Kurun sejak tanah tersebut dijual dan saksi tidak tahu kemana;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (sidang ditempat) atau dilokasi obyek sengketa atau tanah yang sedang dipersengketakan, yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 8 Januari 2018, yang dihadiri oleh Penggugat, selanjutnya diperoleh hasil

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

pemeriksaan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan tanggal 8 Januari 2018;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mohon jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 6 Juni 2003 atas sebidang tanah beserta bangunan pondok di atasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak Ridwan Suyitno (Tergugat II) dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dinyatakan sah menurut hukum, Penggugat berhak atas kepemilikan dan berhak membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat serta agar Para Tergugat menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat gugatan Penggugat tersebut yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah proses jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 6 Juni 2003 atas sebidang tanah beserta bangunan pondok di atasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak Ridwan Suyitno dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dengan bukti kwitansi harga yang disepakati, sah menurut hukum dan berhak atas kepemilikan

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



serta berhak membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat ?

2. Apakah perbuatan Para Tergugat adalah merupakan suatu perbuatan wanprestasi/ingkar janji, yang mana awalnya Tergugat II yang telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I sejak 6 Juni 2003 berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli dan setelah Tergugat I menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat pada 25 Januari 2018, Tergugat I berjanji akan segera mencari Tergugat II untuk membantu mengurus proses balik namanya, namun hingga sekarang tidak terealisasi bahkan Tergugat II maupun ahli warisnya pergi tidak diketahui keberadaannya?

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun selama dalam proses persidangan berjalan Para Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh orang lain atau wakilnya/kuasanya yang sah untuk menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Tergugat untuk menggunakan haknya secara baik, maka Hakim berpendapat Para Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya atau melepaskan haknya, sehingga proses pemeriksaan perkara ini harus tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Para Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa meskipun gugatan penggugat akan diputus dengan Verstek, namun Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini ke dalam tahap pembuktian untuk mengetahui apakah gugatan penggugat beralasan hukum ataukah melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Suparni dan Sujai;

Menimbang, bahwa Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama dalam perkara ini yaitu apakah proses jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 6 Juni 2003 atas sebidang tanah beserta bangunan pondok diatasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 339 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak Ridwan Suyitno dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dengan bukti kwitansi harga yang disepakati, sah menurut hukum dan Penggugat berhak atas kepemilikan serta berhak membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat berupa P-1 (KTP Penggugat), P-2 (kwitansi pembelian tanah antara Tergugat I dan Tergugat II), P-3 (kwitansi pembelian tanah antara Penggugat dan Tergugat I) dan P-4 (sertifikat Hak Milik Nomor 339) menunjukkan bahwa Tergugat I (Ali Rachman) telah membayar tunai sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk pembelian tanah SHM Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur nomor 2662 tanggal 8 Oktober 1996 yang semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno (Tergugat II) yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas pada tanggal 6 Juni 2003 yang ditandatangani oleh Para Tergugat, selanjutnya asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 luas 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama Ridwan Suyitno (Tergugat II) diserahkan dan disimpan oleh Tergugat I (Ali Rachman) hingga tanah tersebut dijual kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat (H. Busmi, S.H.) sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) selanjutnya asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 luas 2500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama Ridwan Suyitno (Tergugat II) diserahkan dan disimpan oleh Penggugat hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli tanah bersertifikat dari Tergugat I pada tahun 2018 di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas, yang mana sebelumnya pemilik tanah tersebut adalah Tergugat II namun telah dijual kepada Tergugat I tahun 2003 dan Tergugat II telah lama pindah dari Kuala Kurun sejak tanah tersebut dijual sehingga tidak diketahui lagi keberadaannya, sekarang Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tersebut dan sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkirkan kwitansi/tanda terima pembelian tanah dan yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat menurut B. Terhaar Bzn merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual, sedangkan jual beli tanah menurut UUPA adalah pihak penjual menyerahkan dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai artinya hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah, bersifat terang artinya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan bersifat riil/nyata artinya menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi elemen-elemen sebagai berikut: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; 3) ada suatu sebab tertentu; 4) suatu hal yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari Pasal 1878 KUH Perdata kuitansi merupakan tanda terima/tanda bayar atau pembebasan orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan, dicantumkan tanggal jadinya dan ditandatangani. Kuitansi adalah alat bukti dibawah tangan pernyataan sepihak yang pembuktiannya bersifat formil dan bersifat materiil, sah dan memiliki kekuatan hukum bila syarat formil berbentuk tertulis, mencantumkan identitas penandatanganan dan pihak kreditur, menyebutkan dengan jelas kegunaan/tujuan pemberian uang dan tanggal/waktu pembayaran, ditulis tangan oleh penandatanganan, ditandatangani penulis akta yang tertera pada kuitansi, diakui secara harfiah langsung oleh para pihak, serta syarat materiil yaitu pernyataan pengakuan sepihak dari penanda tangan, pengakuan sepihak tanpa syarat, jumlah uang/barang yang dibayar disebutkan secara pasti;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 (kwitansi pembelian tanah antara Tergugat I dan Tergugat II) berbentuk tertulis, ditulis tangan oleh penandatanganan yang menerima pembayaran Ridwan Suyitno (Tergugat II), mencantumkan nama pemberi uang Tergugat I (Ali Rachman) dan penerima uang Ridwan Suyitno (Tergugat II), menyebutkan tujuan pembayaran pembelian tanah Jalan Nanas ukuran 25 X 100 meter, waktu pembayaran tanggal 6 Juni 2003 dan

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

jumlah pembayaran sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), dengan pembayaran telah dilakukan dan telah diterimanya kuitansi/tanda terima oleh Tergugat I dari Tergugat II, selanjutnya Tergugat II menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut (bukti P-4) kepada Tergugat I, dan dalam bukti P-3 (kwitansi pembelian tanah antara Penggugat dan Tergugat I) berbentuk tertulis, ditulis tangan oleh penandatangan yang menerima pembayaran Tergugat I (Ali Rachman), mencantumkan nama pemberi uang Penggugat (H. Busmi, S.H.) dan penerima uang Tergugat I (Ali Rachman), menyebutkan tujuan pembayaran pembelian tanah Jalan Nanas ukuran 25m X 100m, waktu pembayaran tanggal 25 Januari 2018 dan jumlah pembayaran sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dengan pembayaran telah dilakukan dan telah diterimanya kwitansi/tanda terima oleh Penggugat dari Tergugat I, selanjutnya Tergugat I menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut (bukti P-4) kepada Penggugat, terbukti dipersidangan Penggugat dapat menunjukkan asli bukti P-4 (SHM) dan asli bukti P-2 dan P-3 (kwitansi), saksi-saksi menyatakan Penggugat telah membeli tanah di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas yang dahulu dimiliki oleh Ridwan Suyitno (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkiri kuitansi/tanda terima pembelian tanah (bukti P-2 dan P-3) baik isi maupun tanda tangan dalam bukti P-2 dan P-3 tersebut, dan tidak pernah ada yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat, dengan terpenuhinya syarat formil dan materiil serta isi dan tanda tangan tidak dipungkiri, sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata kuitansi (bukti P-2 dan P-3) yang merupakan Akta Pengakuan sepihak tergolong Akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat;

Menimbang, bahwa Putusan MA RI No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, menyatakan "untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli adalah sebuah perjanjian, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan mengikat para pihak meskipun tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo bukti P-2 dan P-3 (kwitansi) sebagai Akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat yang menunjukkan telah terjadi jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 6 Juni 2003 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah beserta bangunan pondok diatasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 surat Ukur Nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak Ridwan Suyitno dengan ukuran luas 2500 m², maka secara hukum adat dan berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Yurisprudensi MA RI No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, jual beli tanah tersebut sah menurut hukum, dengan demikian petitum Penggugat angka 3 (tiga) beralasan hukum haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan kedua perbuatan Para Tergugat adalah merupakan suatu perbuatan wansprestasi/ingkar janji, yang mana awalnya Tergugat II yang telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I sejak 6 Juni 2003 berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli dan setelah Tergugat I menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat pada 25 Januari 2018, Tergugat I berjanji akan segera mencari Tergugat II untuk membantu mengurus proses balik namanya, namun hingga sekarang tidak terealisasi bahkan Tergugat II maupun ahli warisnya pergi tidak diketahui keberadaannya?;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "Wansprestasi atau Cidera janji" berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata pada pokoknya adalah tidak dilaksanakannya prestasi/kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu. 3 (tiga) bentuk wansprestasi atau Ingkar janji meliputi :

1. Tidak memenuhi kewajiban sama sekali ;
2. Terlambat memenuhi kewajiban ;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memenuhi kewajiban tetapi tidak sah atau tidak seperti apa yang telah diperjanjian/sepakati ;

Menimbang, bahwa dalam posita urutan ke-5 (lima) sampai dengan urutan 7 (tujuh) pada pokoknya disebutkan setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I terjadi, Tergugat I berjanji akan segera mencari Tergugat II untuk membantu mengurus proses balik namanya dan Tergugat I menerangkan pula pada saat jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, Tergugat II selaku pihak Penjual berjanji akan segera mengurus balik nama sertifikat kepemilikan menjadi atas nama pihak pembeli, beberapa bulan setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, beberapa kali Penggugat menanyakan perihal pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat I. Atas hal tersebut Tergugat I menyatakan belum dapat memenuhi janjinya sebab keberadaan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, meskipun Penggugat telah mencarinya, hal senada disampaikan oleh para saksi dari Penggugat bahwa setelah tanah dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II, keberadaan Tergugat II maupun ahli warisnya tidak diketahui, sedangkan sertifikat obyek sengketa masih atas nama Ridwan Suyitno (Tergugat II), saksi Suparni dan saksi Sujai mengetahui secara langsung saat Tergugat II berjanji untuk membantu balik nama sertifikat tersebut saat transaksi jual beli tanah terjadi di rumah Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak dapat menunjukkan janji Tergugat II yang tertulis dalam bentuk perjanjian dan hanya adalah keterangan saksi Suparni dan saksi Sujai yang melihat, mengetahui dan mendengar secara langsung saat Tergugat II mengucapkan janji tersebut, terhadap hal tersebut Hakim menilai Tergugat II telah membuat "janji lisan" yang dalam hukum perdata janji lisan merupakan suatu perikatan yang mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban secara timbal balik, pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan itu juga sebaliknya, kesepakatan yang dibuat para pihak merupakan undang-undang bagi mereka selama memenuhi syarat subyektif (sepakat mengikatkan diri dan cakap) dan syarat obyektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal), pihak yang berjanji harus melaksanakan prestasinya apabila tidak memenuhi prestasi akan mendapat sanksi, hal tersebut mengaju pada Pasal 1233 KUH Perdata, Pasal 1313 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata;

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi setelah proses jual beli tanah terjadi Tergugat I dan Tergugat II atau ahli warisnya tidak menemui Penggugat untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat, bahkan Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat II (Ridwan Suyitno) atau ahli warisnya namun tidak bertemu, keberadaan Tergugat II tidak diketahui;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan para saksi, kesimpulan dan uraian pertimbangan Hakim dalam menjawab pokok permasalahan pertama diatas, nyata menurut hukum bahwa telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dilanjutkan oleh Penggugat dengan Tergugat I, dimana Tergugat I hanya menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II (Ridwan Suyitno) dan menyerahkan tanda bukti pembayaran berupa kuitansi, sehingga Tergugat I hanya memenuhi sebagian prestasi/kewajiban atau memenuhi kewajiban tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan/disepakati, dimana kewajiban hukum Tergugat I untuk membantu proses balik nama sertifikat belum sepenuhnya dilakukan oleh Tergugat I meskipun tenggang waktu yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I telah lama, dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat II bahkan Tergugat II maupun ahli warisnya tidak pernah datang menemui Penggugat dan Tergugat II hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya, dengan demikian Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi atau Cidera Janji, oleh karenanya Petitum Penggugat angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara aquo telah dinyatakan sah menurut hukum maka Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur nomor : 2662 tanggal 8 Oktober 1996 semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dengan demikian petitum angka 4 (empat) beralasan hukum haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa agar putusan ini dapat dilaksanakan pelaksanaannya atau dapat dieksekusi, maka Hakim menyatakan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur 2662 tanggal 8 Oktober 1996 semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno yang terletak

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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

di Jalan Nanas RT/RW : 005/ 02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut, dengan demikian petitum Penggugat angka 5 (lima) beralasan hukum haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mencantumkan tulisan jika Yang Mulia Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, mengingat petitum Penggugat tidak mencantumkan tuntutan Penggugat untuk membaliknama sertifikat tersebut sebagaimana yang dituangkan dalam posita poin 12 (dua belas), sehingga Hakim perlu melengkapi amar putusan;

Menimbang, bahwa selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, terdapat proses balik nama sertifikat tanpa akta-akta PPAT, yaitu peralihan berdasarkan surat keterangan waris (SKW) atau dikenal turun waris, Putusan Pengadilan dan risalah lelang;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum tidak dilakukan dihadapan PPAT, untuk membaliknama sertifikat tersebut mengaju pada Pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, Putusan Pengadilan merupakan akta otentik, sehingga balik nama sertifikat hak milik atas tanah dari Tergugat II menjadi Penggugat dapat dilakukan oleh Penggugat setelah putusan aquo mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selama dalam pemeriksaan dipersidangan Para Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah serta gugatan Penggugat cukup beralasan dan berdasar hukum, maka berdasarkan Pasal 149 RBg gugatan Penggugat patut dikabulkan tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dan mengenai besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Kitab-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn

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)



MENGADILI

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Para Tergugat telah Wanprestasi/Cidera janji;
4. Menyatakan sah menurut jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 25 Januari 2018 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 6 Juni 2003 atas sebidang tanah beserta bangunan pondok diatasnya yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 339 yang diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 surat Ukur Nomor 2662 tanggal 8 Oktober 1996 atas nama Pemegang Hak Ridwan Suyitno dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 2662 tanggal 8 Oktober 1996 yang semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 2662 tanggal 8 Oktober 1996 yang semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno yang terletak di Jalan Nanas RT/RW : 005/02, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dengan ukuran luas 2500 m², dengan batas-batas menunjuk ke sertifikat tersebut;
7. Menyatakan Penggugat berhak membaliknamakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 2662 tanggal 8 Oktober 1996 yang semula atas nama pemegang Hak Ridwan Suyitno menjadi atas nama H. Busmi, S.H., (Penggugat);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.556.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun, pada hari Selasa tanggal 8 Januari 2019, oleh kami, Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M., sebagai Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan wakil Ketua Pengadilan Negeri Kuala Kurun Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Kkn, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Friady, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kuala Kurun, dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirnya Para Tergugat;

PANITERA PENGGANTI

HAKIM,

Friady, S.H.

Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M.

Perincian biaya :

Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
Biaya proses	:	Rp. 50.000,-
Panggilan	:	Rp. 850.000,-
PNBP	:	Rp. 15.000,-
Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 600.000,-
Redaksi	:	Rp. 6.000,-
<u>Materai</u>	:	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah		Rp 1.556.000,-

(satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)