



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G./2021/PN.Mam.

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

ABD LATIEF lahir di Lembang–Lembang tanggal 08 Januari 1962, jenis kelamin : laki-laki, pekerjaan : pensiunan PNS, agama : Islam, kewarganegaraan : Indonesia, tempat tinggal : Jalan Kurungan Bassi kelurahan Rimuku kecamatan Mamuju kabupaten Mamuju, provinsi Sulawesi Barat.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : NASRUN, SH., DEDI, SH., MH., AKRIADI, SH. dan MUH. RIZAL, S.H. advokat dan konsultan hukum pada kantor LBH Manakarra Sulbar yang beralamat di Jl. Pongtiku ruko Residence No.2B Mamuju-Sulbar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju dengan register nomor 229/SK/HK.01/11/2021/PN.Mam., selanjutnya disebut sebagai **Penggugat.**

melawan :

MUH. YUSUF umur 48 tahun, jenis kelamin : laki-laki, pekerjaan : wiraswasta, agama : Islam, kewarganegaraan : Indonesia, tempat tinggal : Jalan Sultan Hasanuddin kelurahan Binanga kecamatan Mamuju kabupaten Mamuju, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

tentang duduk perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mamuju pada tanggal 24 November 2021 dengan register nomor 26/Pdt.G./2021/PN.Mam. yang uraiannya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 26 Februari 2014 Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah yang terletak di Dusun Makkarama, Kelurahan Bebanga, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 20 Tanggal 26 Februari 2014 yang dibuat oleh ANDI HAERIL

Halaman1 dari8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUMANGE, SH.,MKn selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Mamuju (Vide Bukti P.1).

2. Bahwa Adapun syarat – syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Jual Beli tersebut yang disepakati dalam Akta Perjanjian jual beli tersebut sebagai berikut :

Pasal 1

Pihak Pertama (ABD LATIEF) menjual sebidang tanah kepada Pihak Kedua (MUH. YUSUF) dengan harga sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada Pihak Kedua dengan cara pembayaran sebagai berikut :

1. Pihak Kedua menyerahkan dana sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama sebagai tanda jadi pembelian lokasi tersebut;
2. Sisanya sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilang Puluh Juta Rupiah) akan dibayar 6 (enam) Bulan kemudian sejak tanggal perjanjian ini disepakati.

Pasal 2

Perjanjian ini mulai berlaku mulai sejak tanggal 26-11-2013 (dua puluh enam November dua ribu tiga belas) dan akan berakhir pada tanggal 26-5-2014 (dua puluh enam Mei dua ribu empat belas)

Bahwa dari ketentuan tersebut diatas Tergugat tidak memenuhi perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (2) karena sampai saat ini kesisahan pembayaran Rp. 90.000.000,- (Sembilang Puluh Juta Rupiah) yang seharusnya akan dibayar 6 (enam) Bulan kemudian sejak tanggal perjanjian tersebut disepakati atau paling lambat pembayaran tersebut dilakukan di tanggal 26 Mei 2014 namun sampai saat ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat.

3. Bahwa sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 dalam Akta Perjanjian Jual Beli tersebut yang menyebutkan "*Pihak Pertama berhak mencabut Kembali perjanjian ini apabila Pihak Kedua tidak melunasi sisa pembayaran seperti yang tercantum pada pasal 1 ayat (2) diatas dan uang tanda jadi yang telah diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dianggap hangus, dan Pihak Kedua bersedia mengembalikan lokasi tersebut kepada Pihak Pertama dengan biaya balik nama ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua*".

Bahwa dari ketentuan tersebut diatas seharusnya Tergugat mengembalikan lokasi tersebut dan menanggung sepenuhnya biaya balik nama sertifikat namun Tergugat sampai saat ini masih belum mengembalikan dan membalik nama sertifikat hak milik tanah tersebut yang menjadi objek jual beli.

Halaman2 dari8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Blt

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. Bahwa tindakan Tergugat yang telah lalai dan tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 20 tertanggal 26 Februari 2014 tersebut adalah tindakan cederai janji (wanprestasi).
5. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan namun tidak berhasil oleh karena Tergugat hanya sering membuat janji – janji yang tidak jelas terhadap Penggugat, untuk itu Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Mamuju guna menyelesaikan perkara ini melalui jalur hukum;
6. Bahwa supaya Tergugat tidak ingkar dalam melaksanakan putusan ini maka sudah sepatutnya apabila Tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar masing – masing Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mamuju atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 20 Tanggal 26 Februari 2014 yang dibuat oleh ANDI HAERIL SUMANGE, SH., MKn. selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Mamuju;
4. Menyatakan Penggugat adalah selaku Pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 234 /Bebanga seluas 8.423 M² yang terletak di Makkarama, Kelurahan Bebanga, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju, sebagaimana Objek yang diperjual belikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 20 Tanggal 26 Februari 2014.
5. Menyatakan Tergugat tidak berhak menguasai atau memiliki sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 234/Bebanga seluas 8.423 M² yang terletak di Makkarama, Kelurahan Bebanga, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju;

Halaman 3 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Blt



6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kembali atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 20 Tanggal 26 Februari 2014 yang dibuat oleh ANDI HAERIL SUMANGE, SH.,MKn selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Mamuju; kepada Penggugat dengan suka rela tanpa syarat dan beban apapun dengan segala akibat hukumnya;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan dan membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 234/Bebanga seluas 8.423 M² yang terletak di Makkarama, Kelurahan Bebanga, Kecamatan Kalukku, Kabupaten Mamuju menjadi atas nama ABD. LATIEF (Penggugat);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) perharinya, apabila lalai didalam memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkaraini;

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk David FC. Soplanit, SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Mamuju sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 10 Januari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah hadir lagi di persidangan tanpa alasan yang sah meski telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana relas panggilan jurusita tanggal 24 November 2021 untuk sidang tanggal 1 Desember 2021, tanggal 1 Desember 2021 untuk sidang tanggal 8 Desember 2021 dan tanggal 11 Januari 2022 untuk sidang tanggal 19 Januari 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis / surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya,



terkecuali bukti bertanda P-3 tanpa ditunjukkan aslinya, masing-masing sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Jual-Beli nomor 20, bertanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi, bertanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 234, bertanda P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / berjanji menurut agama / kepercayaannya, yang uraiannya sebagai berikut :

saksi 1. Najamudin

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat namun demikian saksi tidak mengetahui secara jelas duduk permasalahannya.
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di dusun Makkarama kelurahan Bebanga kecamatan Kalukku kabupaten Mamuju provinsi Sulawesi Barat, dengan seluas sekitar 8.000 m2.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa meliputi :
Sebelah utara : berbatas tanah milik Jufri.
Sebelah selatan : berbatas tanah milik Jabir.
Sebelah barat : berbatas tanah milik Hasan Basri.
Sebelah timur : berbatas tanah milik Amiludin.
- Bahwa asal-usul tanah sengketa dahulunya merupakan milik saksi, lalu pada sekitar tahun 1999 tanah tersebut saksi jual kepada Penggugat dengan harga Rp.7.000.000,00. (tujuh juta rupiah).
- Bahwa ketika saksi menjual tanah kepada Penggugat, tanah tersebut belum bersertifikat, namun demikian saat ini tanah tersebut sudah bersertifikat.
- Bahwa saat ini tanah sengketa dikerjakan oleh saksi atas perintah Penggugat, dan oleh saksi tanah tersebut ditanami pisang, jagung, kacang panjang, durian dll.
Terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan.

saksi 2. Gimar

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa sepengetahuan saksi, ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat, dimana Tergugat telah membeli tanah milik Penggugat namun belum dilunasinya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi tanah tersebut.

Halaman 5 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2014 di depan notaris / PPAT Andi Haeril Sumange, dimana saksi mengetahui hal tersebut dikarenakan saksi bekerja sebagai staf di kantor notaris / PPAT tersebut sejak tahun 2008.
- Bahwa isi dari perjanjian jual-beli tanah tersebut pada intinya tanah dijual Penggugat kepada Tergugat dengan harga Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran bertahap / mengangsur dengan uang muka Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta) dan 6 (enam) bulan kemudian harus dilunasi Tergugat serta jika tidak dilunasi maka sertifikat dikembalikan kepada Penggugat dan uang muka dinyatakan hangus.
- Bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat, sisa pelunasan pembelian tanah sebanyak Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan belum dibayar Tergugat sampai saat ini.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sebelumnya Penggugat pernah melakukan somasi terhadap Tergugat terkait sengketa tanah ini.
Terhadap keterangan saksi tersebut, pihak Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang bahwa pada tanggal 4 Februari 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa dan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa pemeriksaan setempat dihadiri oleh Penggugat dan kuasanya.
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di dusun Makkarama kelurahan Bebanga kecamatan Kalukku kabupaten Mamuju provinsi Sulawesi Barat.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa meliputi :
Sebelah utara : berbatas tanah milik Jufri.
Sebelah selatan : berbatas tanah milik Jabir.
Sebelah barat : berbatas tanah milik Hasan Basri.
Sebelah timur : berbatas tanah milik Amiludin.
- Bahwa di lokasi tanah sengketa tertanam pohon jati, jambu bol, pisang, kelapa, durian dan jagung.
- Bahwa luas tanah sengketa sekitar 8.423 m².
- Bahwa saat ini tanah sengketa dikuasai / dikerjakan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 23 Februari 2022;

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

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

Halaman 6 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Blt



tentang pertimbangan hukum :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah tentang gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa materi pokok sengketa atau perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim perlu mempertimbangkan mengenai subyek hukum dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat, pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat hanya 1 (satu) pihak saja yakni Muh. Yusuf;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum nomor / angka 7 gugatan Penggugat, pada intinya memuat klausula tentang tuntutan untuk membalik nama SHM nomor 234, namun demikian secara nyata dalam gugatan Penggugat pihak BPN tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut adalah BPN;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan yang termuat dalam SEMA No.10 tahun 2020 menyebutkan bahwa *BPN wajib ikut ditarik sebagai pihak jika ada petitum yang meminta penjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dapat dinyatakan gugatan Penggugat kurang pihak atau dengan kata lain gugatan mengandung cacat formil dikarenakan kurang pihak, maka supaya gugatan tidak mengandung cacat formil semua pihak yang terkait dalam perkara a quo harus ikut ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam teori dan praktek, kekeliruan dalam bertindak sebagai penggugat atau diikutkan sebagai tergugat dikualifikasi sebagai error in persona dan salah satunya yang termasuk dalam bentuk kualifikasi tersebut adalah gugatan kurang pihak atau sering disebut dengan plurium litis consortium, yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, karena semestinya masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau tergugat yang harus turut dilibatkan;

Menimbang, bahwa dengan argumentasi yuridis tersebut, maka jelaslah surat gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi syarat sebagai suatu surat gugatan menurut hukum, oleh karena subyek gugatan tidak lengkap, maka gugatan Penggugat sudah tidak relevan dan tidak perlu lagi dipertimbangkan. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima seperti uraian di atas, dengan demikian Penggugat berada di pihak yang kalah. Oleh karena itu Penggugat dibebani untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan SEMA No.10 tahun 2020, BW / KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju pada hari Rabu tanggal 23 Maret 2022 oleh Rahid Pamingkas, SH. sebagai Hakim ketua, Muhajir, SH. dan Mawardy Rivai, SH. masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Syaiful Ramli, SH., MH. sebagai Panitera pengganti, yang dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim anggota,

Hakim ketua,

1. Muhajir, SH.

Rahid Pamingkas, SH.

2. Mawardy Rivai, SH.

Panitera pengganti,

Syaiful Ramli, SH., MH.

Perincian biaya perkara :

| | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00. |
| 2. Biaya ATK | Rp. 100.000,00. |
| 3. Panggilan | Rp. 430.000,00. |
| 4. PNBP panggilan | Rp. 20.000,00. |
| 5. Pemeriksaan setempat | Rp. 650.000,00 |
| 6. Redaksi | Rp. 10.000,00. |
| 7. Materai | Rp. 10.000,00. |
| Jumlah | Rp.1.250.000,00 |

Halaman 8 dari 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2020/PN BIt