



**PUTUSAN**  
**Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **TORI SUBIANTORO**, Umur: 61 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat tinggal: Jl.Manggis 2 No.10 Rt.002/Rw.21, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat I;**

2. **SETYA HALININGSIH**, Umur: 60 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal: Jl.K.H.Dewantara No.155 Rt.03/Rw.01, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, Propinsi Lampung.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat II;**

3. **TRI SUWANDARI**, Umur: 59 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal: Cipinang Asem Rt.01/Rw.11, Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat III;**

4. **SAWITRI ARIYANI**, Umur: 57 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal: Jl.Manggis 9 No.93 Rt.04/Rw.20, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat IV;**

5. **LILIK SRI SARDONO**, Umur: 54 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat tinggal: Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg



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

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat**

**V;**

6. **JOKO DIPSONO**, Umur: 52 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat tinggal: Cipinang Asem 9 Rt.01/Rw.11, Kebun Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat**

**VI;**

7. **ARWI HASTUTI SN**, Umur: 50 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Tempat tinggal: Jl.Jengki No.17, Rt.01 Rw.11, Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat**

**VII;**

8. **DIYAH PALUPI SULISTYOWATI**, Umur: 48 Tahun, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat tinggal: Komp.Garuda Blok A Rt.09/Rw.15, Kp.Melayu Timur, Kecamatan Teluk Naga, Kab.Tangerang.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut.....**Penggugat**

**VIII;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Api Nugroho Setyo Putro, S.H.,C.L.A., Asep Kurniawan, S.H., Hanung Irawan, S.H. Advokat pada kantor advokat "API NUGROHO&PARTNER (ANP)", bertempat kedudukan di TIRTAMAYA RESIDENCE BLOK C-16 Jl.Mangesti Raya, Desa Waru, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Juli 2022, secara bersama-sama **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII dan Penggugat VIII** mohon disebut **Para Penggugat**;

Melawan

1. **AYUB GUNAWAN**, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Tempat tinggal: dahulu di Jln.Kol.Sutarto No.102, Jebres, Kota Surakarta sekarang tidak diketahui keberadaannya, Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut **Tergugat-I**;
2. **SUSILO**, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan Pensiunan TNI, Tempat tinggal: dahulu di Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang tidak diketahui keberadaannya, Untuk selanjutnya dalam gugatan ini mohon disebut **Tergugat-II**;

Secara bersama-sama Tergugat-I dan Tergugat-II dalam gugatan ini mohon disebut **Para Tergugat**;

3. **Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar**, Alamat kedudukan: Jl.Lawu No.202, Tegalsari, Bejen, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. EKO BUDI IRIANTO, SH.,M.H., 2. WISNU UNTORO, S.H.,M.Hum., 3. INDRA GUNAWAN, S.ST, 4. ISWAHYUDI, S.H., 5. MAUVAL NOVARAHMAN SATRIA, S.H., 6. ROLHIH ISWHANE, 7. INDAH WAHYU LESTARI, S.H., ketujuhnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Jalan Lawu No.202, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 1845/Sku-33.13.MP.02.01/VII/2022 tertanggal 25 Juli 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 13 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 15 Juli 2022 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti yang bertempat tinggal di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 140/20/V/2022 yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Ngringo, serta dikuatkan dan ditandatangani oleh Camat Jaten, Kabupaten Karanganyar;
2. Bahwa Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti meninggal dunia pada hari Selasa, tanggal 22 Desember 1992 dikarenakan sakit dan dimakamkan di Pemakaman umum Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

### 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

3. Bahwa semasa hidupnya Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti memiliki harta yang diperoleh dari Jual Beli yang belum sempat dilakukan proses balik nama atau peralihan hak berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor;199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002 Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Jalan Manggis 2
  - Sebelah timur : Almarhum Sukarno
  - Sebelah selatan : Joko Susilo
  - Sebelah barat : Almarhum Ir. SuhartoUntuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Jual Beli**
4. Bahwa Obyek Jual Beli tersebut diatas diperoleh Watik Sri Subari alias WS Suwarti (Almarhumah) berdasarkan Jual beli dengan Tergugat-I sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Mei 1991 dengan harga Rp.3.200.000,- (Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah), Watik Sri Subari alias WS Suwarti selaku Pembeli sedangkan Tergugat-I selaku Penjual;
5. Bahwa atas Obyek Jual Beli tersebut Tergugat-I diperoleh berdasarkan Jual Beli dari Tergugat-II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1991 dengan harga Rp.3.350.000,- (Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), Tergugat-I sebagai Pembeli sedangkan Tergugat-II selaku Penjual;
6. Bahwa pada saat Jual Beli antara Tergugat I dengan Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti, setelah Tergugat-I menerima pembayaran tunai dan lunas sesuai dengan harga yang disepakati, maka Tergugat-I menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor;199 yang tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar tersebut yang dilanjutkan dengan serah terima penguasaan atas Obyek Jual beli, namun pada saat itu disepakati untuk disewa sementara waktu oleh Tergugat-I selama satu tahun terhitung dari tanggal 15 Mei 1991 sampai dengan tanggal 15 April 1992;
7. Bahwa setelah jangka waktu sewa menyewa atas Obyek Jual Beli tersebut berakhir pada tanggal 15 April 1992, Tergugat-I menyerahkan

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

#### 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

kembali penguasaan atas Obyek Jual Beli tersebut kepada Watik Sri Subari alias WS Suwarti (Almarhumah);

8. Bahwa atas Obyek Jual Beli tersebut telah dikuasai untuk tempat tinggal oleh Watik Sri Subari alias WS Suwarti (Almarhumah) sejak dibeli sampai turun temurun kepada anak cucu atau ahli waris Watik Sri Subari alias WS Suwarti (Almarhumah) hingga saat ini lebih dari 30 (Tiga Puluh) Tahun;
9. Bahwa oleh karena Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 13 Februari 1991 dan dilanjutkan Jual Beli antara Tergugat I dengan Watik Sri Subari alias WS Suwarti sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 15 Mei 1991 telah sesuai dengan syarat-syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara antara lain: 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu hal tertentu, 4) Suatu sebab yang halal, maka Perjanjian Jual beli tersebut diatas adalah sah dan mengikat;
10. Bahwa Tergugat-I berjanji akan segera membantu proses peralihan Hak atau balik nama atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor;199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar tersebut dengan menghadirkan Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT, namun sampai pada saat meninggalnya Watik Sri Subari alias WS Suwarti, proses Peralihan Hak terhadap Obyek Jual beli tersebut untuk menjadi atas nama Watik Sri Subari alias WS Suwarti tidak juga terlaksana;
11. Bahwa oleh karena Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memenuhi prestasinya untuk segera melaksanakan atau menghadap Notaris/PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi syarat pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk peralihan hak atas Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor;199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar tersebut, maka perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan atau dikatakan telah ingkar janji (Wanprestasi);

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

#### 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)





12. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah ingkar janji (Wanprestasi) dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materiil maupun immateriil maka sangatlah wajar dan beralasan menurut hukum apabila Para Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik tanpa disertai syarat apapun;
13. Bahwa selain Para Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik tanpa disertai syarat apapun, kiranya sangatlah wajar dan beralasan menurut hukum apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi terhadap Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp.50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah);
14. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Bahwa Para Penggugat meragukan itikad baik dari Para Tergugat, dan Para Tergugat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya maka untuk mempermudah pelaksanaan putusan ini kelak dikemudian hari, untuk itu sangat beralasan apabila berdasarkan putusan ini nantinya Para Penggugat dapat mengajukan peralihan hak/balik nama atas tanah Obyek Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dan selanjutnya membalik sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 199 tercatat atas nama SUSILO seluas  $\pm$  90 m2 terletak di Jl. Manggis 2 No. 13 Rt. 002/ Rw. 021 Desa Ngringo , Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar menjadi atas nama Para Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut di atas, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar, Cq. Ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara, untuk memeriksa, mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1991 terhadap Obyek Jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor:199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan harga Rp.3.350.000,- (Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), Tergugat-I sebagai Pembeli dengan Tergugat-II selaku Penjual adalah Sah dan mengikat;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Mei 1991 terhadap Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor:199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan harga Rp.3.200.000,- (Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah), antara Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti selaku Pembeli dengan Tergugat-I selaku Penjual adalah Sah dan mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya untuk menghadap Notaris/PPAT untuk penandatanganan Akta Jual Beli guna pendaftaran peralihan hak atas Obyek Jual Beli adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak/balik nama atas tanah obyek sengketa hingga menjadi atas nama Para penggugat dengan tanpa syarat serta terbebas dari beban apapun;
6. Menyatakan bahwa apabila Para Tergugat tidak melaksanakan peralihan hak/balik nama atas tanah obyek sengketa hingga menjadi atas nama Para Penggugat, maka dengan Putusan ini dapat dijadikan dasar balik nama dihadapan Notaris/ PPAT maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk proses peralihan hak atau balik nama jual beli serta turun waris atas Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor :199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No. 13 Rt.002/ Rw. 021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar menjadi atas nama Para Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat baik materiil maupun immaterial sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan paling lama 14 (empat belas ) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar) untuk menindaklanjuti proses peralihan hak atau balik nama jual beli serta turun waris atas Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor:199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm$  90 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Manggis 2 No.13 Rt..002/Rw.021, Desa. Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar menjadi atas nama Para Penggugat;
9. Menyatakan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

## **SUBSIDAIR :**

Jika Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Turut Tergugat I hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **MAHENDRA PRABOWO KUSUMO PUTRO, S.H. M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pelaksanaan persidangan secara elektronik tidak bisa dilaksanakan kemudian persidangan dalam perkara ini dilakukan secara manual;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya ada perbaikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tanpa mengutus seseorang menjadi wakilnya walaupun telah dipanggil sebagaimana Relaas Panggilan yang telah dilaksanakan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban secara lisan sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli antara 2 pihak berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat adalah Institusi Pemerintah/Instansi Administratif yang bertugas menjalankan pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah, berdasarkan peraturan yang berlaku dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pertanahan;
3. Apa yang diputuskan dalam persidangan Badan Pertanahan Nasional selaku Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat terhadap jawaban Turut Tergugat I telah mengemukakan Repliknya secara lisan dipersidangan tetap pada surat gugatannya dan Turut Tergugat I telah menanggapi dengan Dupliknya secara lisan tetap pada jawaban lisannya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3313111212600003 tanggal 04 November 2012 atas nama Tori Subiantoro, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 1810016609610001 tanggal 23 April 2012 atas nama Setya Haliningsih, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 315084910630002 tanggal 13 Juli 2012 atas nama Tri Suwandari, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3313114103650005 tanggal 23 September 2019 atas nama Sawitri Ariyani, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3313112910670001 tanggal 03 November 2012 atas nama Lilik Sri Sadono, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 317508105700012 tanggal 15 Juli 2022 atas nama Joko Dipsono, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3175046603720005 tanggal 02 Februari 2013 atas nama Arwi Hastuti SN, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3603135111740004 tanggal 20 Maret 2019 atas nama Diyah Palupi Sulistyowati, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa Ngringo Kec.Jaten Kab.Karanganyar Nomor 140/20/V/2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 3313115702400001 tanggal 04 November 2012 atas nama Watik Sri Subari, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/03/VIII/2018 tanggal 6 Agustus 2018 atas nama Watik Sri Subari, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Beda Nama dari Kepala Desa Ngringo, Kec.Jaten, Kab.Karanganyar nomor 140/25/III/2022 atas nama Watik Sri Subari, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Kematian Nomor 474.3/33 tanggal 23 Desember 1992 atas nama Sri Subari, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.199 atas nama Susilo, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 13 Februari 1991, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Kwitansi tanggal 13 Februari 1991, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 15 Mei 1991, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Kwitansi tanggal 15 Mei 1991, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/8/I/91 tanggal 17 Januari 1991, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 03 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Tanda Setoran Pajak Daerah tanggal 25 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Lilik Sri Sadono tanggal 30 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

#### 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)



Menimbang, bahwa Fotokopi bukti-bukti surat tersebut kemudian diperiksa dan diteliti ternyata telah bermeterai cukup serta sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-2, P-3, P-6, P-7, P-8 dan P-19 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**1. R.SUSILO HERLAMBAWANG, SE;**

- Bahwa Saksi Para Penggugat;
- Bahwa rumah saksi depan dari Para Penggugat akan tetapi beda RTnya;
- Bahwa orang tua dari Para Penggugat adalah Pak Sobari dengan Ibu Suwanti;
- Bahwa Pak Sobari dengan Ibu Suwanti mempunyai anak kandung sejumlah 8 (delapan) orang yaitu Tori Subiantoro, Setya Haliningsih, Tri Suwardani, Sawitri Aryani, Lilik Sri Sardono, Joko Dipsono, Arwi Hastuti dan Dyah Palupi Sulistyowati;
- Bahwa almarhumah Ibu Suwanti telah membeli rumah di Perumnas Palur yang luasnya kurang lebih 90 m2 dari Bapak Ayub Gunawan akan tetapi sampai saat ini belum bisa balik nama karena pak Ayub sudah tidak diketahui tempat tinggalnya lagi;
- Bahwa rumah obyek sengketa dahulu miliknya pak Joko Susilo kemudian dijual kepada Pak Ayub Gunawan;
- Bahwa pada waktu Ibu Suwanti membeli rumah tersebut Suami Ibu Suwanti sudah meninggal dunia;
- Bahwa Ibu Suwanti meninggal dunia pada tahun 2018;
- Bahwa rumah yang dibeli Ibu Suwanti masih atas nama pemilik pertama yaitu Pak Joko Susilo;
- Bahwa luas bangunan rumah tersebut kurang lebih 6 X 15 atau 90 m2;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Ibu Suwanti pada tahun 1990 dengan harga Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa rumah obyek sengketa terletak di Jl. Manggis 2 No. 13 RT.002 RW 021 Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;
- Bahwa rumah tersebut pada saat ini yang menempati Lilik Sri Subandono;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



**2. HARYONO;**

- Bahwa saksi bertetangga dengan Almarhumah Ibu Suwarti dengan anak-anaknya;
- Bahwa saksi tinggal di dekat Almarhum Ibu Suwarti sejak tahun 1990 dan waktu tinggal dilingkungan tersebut Almarhumah Ibu Suwarti sudah tinggal disitu;
- Bahwa saksi sudah pernah tahu dengan Pak Sobari;
- Bahwa Pak Sobari meninggal pada tahun 1992;
- Bahwa Ibu Suwarti meninggal pada tahun 2018;
- Bahwa saksi mengetahui kalau yang membeli rumah yang terletak di Jl. Manggis 2 No. 13 RT 002 RW 021 Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar adalah Ibu Suwarti;
- Bahwa saksi mengetahui Ibu Suwarti membeli rumah tersebut sampai saat ini belum dibalik nama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat atau kwitansi rumah yang di beli Ibu Suwarti tersebut;
- Bahwa sampai saat ini tidak orang lain yang mengaku memiliki rumah tersebut selain ahli waris dari Ibu Suwarti;
- Bahwa sertifikat pada saat ini dipegang oleh Lilik Sri Sardono;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.748/Jat/1987, kemudian diberi tanda bukti TT.I-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

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

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat, Para Tergugat tidak mengajukan bantahan sebagaimana dalam berita acara persidangan:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti :

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti;
- Bahwa Almarhumah Watik Sri Subari alias WS Suwarti meninggal dunia pada hari Selasa, tanggal 04 Agustus 2018 dikarenakan sakit;
- Bahwa rumah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang menempati adalah Lilik Sri Subandono;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tanpa mengutus seseorang menjadi wakilnya walaupun telah dipanggil sebagaimana Relaas Panggilan yang telah dilaksanakan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas tidak dibantah oleh Para Tergugat oleh karena persidangan berjalan tanpa kehadiran Para Tergugat, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan sekaligus menilai apakah gugatan Para Penggugat berdasar dan atau beralasan hukum untuk dikabulkan maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Para Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P - 1 sampai dengan P - 22 bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-2, P-3, P-6, P-7, P-8 dan P-19 merupakan fotokopi dari fotokopi, dan Para Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi;





Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat TT.I-1 dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Para Penggugat serta pembuktian dari Para Penggugat, ada ditemukan 3 (tiga) permasalahan yang menjadi sengketa dalam perkara ini, yaitu :

1. Apakah perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat ?
2. Apakah perjanjian jual beli tertanggal 15 Mei 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199 antara Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat ?
3. Apakah perbuatan Para Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya untuk menghadap Notaris/PPAT untuk penandatanganan Akta Jual Beli guna pendaftaran peralihan hak atas obyek jual beli adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan mengenai perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;  
Kesepakatan dalam hal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak yang dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPdata ditentukan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;  
Dalam Pasal 1329 jo. Pasal 1330 KUHPdata ditentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh undang-undang ia dinyatakan tidak cakap, dimana tidak cakap untuk



membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;

3) Suatu hal tertentu ;

Yang dimaksud di sini adalah perjanjian tersebut harus menyangkut obyek tertentu, dan jika obyeknya adalah berupa barang maka hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, serta dalam perjanjian setidaknya harus menyebutkan jenisnya ;

4) Suatu kausa yang halal ;

Dalam Pasal 1337 KUHPerdato disebutkan suatu kausa adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-15 berupa surat perjanjian telah diperoleh fakta bahwa Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 13 Februari 1991 telah bersepakat melakukan perjanjian pengikatan jual beli, dimana Tergugat I telah membeli dari Tergugat II berupa objek jual beli yaitu tanah dan bangunan rumah diatasnya, bersertifikat Hak Guna Bangunan No.199, dengan luas 90 m2 terletak di Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah dengan harga sejumlah Rp.3.350.000,- (tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dimana Tergugat I telah membayar lunas kepada Tergugat II sebagaimana bukti surat P-16 berupa kwitansi pembayaran;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang tidak terdapat penipuan (rangkain kebohongan yang dilakukan oleh salah satu pihak sampai pihak yang lain tergerak hatinya untuk sepakat) dan kekhilafan (salah satu pihak khilaf atau salah mengidentifikasi klausul yang dibuat dan selain itu, Tergugat I dan Tergugat II adalah subjek hukum yang telah dewasa, orang yang sehat akalnya dan orang yang tidak sedang status pailit yang diputuskan oleh pengadilan sehingga dipandang bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang cakap, yang mampu mengemban hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1991 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan asas *pacta sun servanda* yaitu bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa kalimat “sebagai undang-undang” sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung arti bahwa sebagaimana halnya undang-undang mengikat anggota masyarakat, maka demikian pula halnya perjanjian mengikat, hanya bedanya, undang-undang mengatur anggota masyarakat pada umumnya, sedang perjanjian hanya mengatur hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa konsekuensi dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah, bahwa **“perjanjian yang tidak sah, tidak mempunyai daya mengikat”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 199 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian jual-beli tersebut adalah perjanjian yang sah dan karenanya berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata dengan demikian petitum angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan mengenai perjanjian jual beli tertanggal 15 Mei 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199 antara Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti dengan Tergugat I adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;  
Kesepakatan dalam hal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak yang dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdata ditentukan bahwa tiada sepakat yang sah apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Dalam Pasal 1329 jo. Pasal 1330 KUHPPerdata ditentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh undang-undang ia dinyatakan tidak cakap, dimana tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;

3) Suatu hal tertentu ;

Yang dimaksud di sini adalah perjanjian tersebut harus menyangkut obyek tertentu, dan jika obyeknya adalah berupa barang maka hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, serta dalam perjanjian setidaknya harus menyebutkan jenisnya ;

4) Suatu kausa yang halal ;

Dalam Pasal 1337 KUHPPerdata disebutkan suatu kausa adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-17 berupa surat perjanjian telah diperoleh fakta bahwa Tergugat I dengan Ibu WS.Suwarti pada tanggal 15 Mei 1991 telah bersepakat melakukan perjanjian pengikatan jual beli, dimana Ibu WS.Suwarti telah membeli dari Tergugat I berupa objek jual beli yaitu tanah dan bangunan rumah diatasnya, bersertifikat Hak Guna Bangunan No.199, dengan luas 90 m2 terletak di Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Propinsi Jawa Tengah dengan harga sejumlah Rp.3.200.000,- (tiga juta dua ratus ribu rupiah) dimana Ibu WS.Suwarti telah membayar lunas kepada Tergugat I sebagaimana bukti surat P-18 berupa kwitansi pembayaran;

Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan keterangan saksi R.Susilo Herlambang, SE dan saksi Haryono yang menerangkan bahwa almarhum Bu suwarti telah membeli rumah di perumahan palur yang luasnya kurang lebih 90 m<sup>2</sup> dari bapak Ayub Gunawan akan tetapi sampai saat ini belum bisa balik nama karena Pak Ayub sudah tidak diketahui tempat tinggalnya lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang tidak terdapat penipuan (rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh salah satu pihak sampai pihak yang lain tergerak hatinya untuk sepakat) dan kekhilafan (salah satu pihak khilaf atau salah mengidentifikasi klausul yang dibuat dan selain itu, Tergugat I dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti adalah subjek hukum yang telah dewasa, orang yang sehat akalnya dan orang yang tidak sedang status pailit yang diputuskan oleh pengadilan sehingga dipandang bahwa Tergugat I dan Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti adalah orang yang cakap, yang mampu mengemban hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat perjanjian jual beli tertanggal 15 Mei 1991 antara Tergugat I dan Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan asas *pacta sunt servanda* yaitu bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa kalimat "sebagai undang-undang" sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung arti bahwa sebagaimana halnya undang-undang mengikat anggota masyarakat, maka demikian pula halnya perjanjian mengikat, hanya bedanya, undang-undang mengatur anggota masyarakat pada umumnya, sedang perjanjian hanya mengatur hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa konsekuensi dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah, bahwa **"perjanjian yang tidak sah, tidak mempunyai daya mengikat"**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka perjanjian jual beli tertanggal 15 Mei 1991 terhadap obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 199 antara Tergugat I dengan Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian jual-beli tersebut adalah perjanjian yang sah dan karenanya berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata dengan demikian petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan mengenai perbuatan Para Tergugat yang tidak memenuhi

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

### 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

kewajiban atau prestasinya untuk menghadap Notaris/PPAT untuk penandatanganan Akta Jual Beli guna pendaftaran peralihan hak atas obyek jual beli adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perjanjian yang dibuat secara sah, maka untuk menilai para pihak sudah melakukan Cidera Janji (wanprestasi) atau tidak adalah pada saat salah satu pihak tidak melakukan perbuatan atau prestasi sebagaimana disepakati dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa pengertian kelalaian atau wanprestasi, ada beberapa macam antara lain adalah :

1. Tidak dipenuhinya suatu prestasi (Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya);
2. Dipenuhinya suatu prestasi namun tidak pada waktunya (Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat)
3. Dipenuhinya suatu prestasi namun tidak sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan (Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan);
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa telah diperoleh fakta bahwa Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti telah memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sejumlah Rp.3.200.000,- (tiga juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan Tergugat I telah menerima uang pembayaran sejumlah Rp.3.200.000,- (tiga juta dua ratus ribu rupiah) tersebut dari Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti, dan sampai sekarang ini antara Tergugat I dengan Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli diadapan Notaris/PPAT disebabkan Tergugat I tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti sudah meninggal terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya, dimana salah satunya adalah asas *pacta sunt servanda* (janji harus ditepati/*agreements must be kept*), sehingga setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang dibuatnya dan pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti (bukti surat P-17) dan keadaan Tergugat yang belum memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan Cidera Janji (wanprestasi), oleh karena itu petitum angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 dengan petitum angka 6 saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan menjadi satu kesatuan pertimbangan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa belum dilaksanakan peralihan hak/balik nama oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat sedangkan obyek sengketa tersebut sudah diwariskan/turun waris kepada ahli waris dari Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti yaitu Para Penggugat dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, oleh karena agar untuk memenuhi tujuan hukum tersebut diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum Majelis Hakim berpendapat dengan mendasarkan pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya menyatakan : "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan", dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta otentik. Balik nama sertifikat dapat dilakukan setelah putusan tersebut *in kracht* atau sudah memiliki kekuatan hukum tetap dengan demikian petitum angka 5 dan angka 6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat baik materiil maupun immaterial sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan paling lama 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap adalah tuntutan yang berlebihan menurut Majelis Hakim oleh karena petitum pokoknya sudah dikabulkan maka petitum angka 7 tersebut patut untuk ditolak;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

### 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

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 bahwa peralihan hak atau balik nama dapat dilakukan dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini Putusan Pengadilan dapat langsung dijadikan dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dengan demikian petitum angka 8 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 dengan demikian petitum angka 9 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1991 terhadap Obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm 90 \text{ m}^2$ , terletak di Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan harga Rp.3.350.000,- (Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), Tergugat I sebagai Pembeli dengan Tergugat II selaku Penjual adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan perjanjian Jual Beli tertanggal 15 Mei 1991 terhadap Obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm 90 \text{ m}^2$ , terletak di Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan harga Rp.3.200.000,- (Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah), antara Nyonya Watik Sri Subari alias WS Suwarti selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual adalah sah dan mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya untuk menghadap Notaris/PPAT untuk penandatanganan Akta Jual Beli guna pendaftaran peralihan hak atas Obyek Jual Beli adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
5. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak/balik nama atas tanah obyek sengketa hingga menjadi atas nama Para Penggugat dengan tanpa syarat serta terbebas dari beban apapun;
6. Menyatakan bahwa apabila Para Tergugat tidak melaksanakan peralihan hak/balik nama atas tanah obyek sengketa hingga menjadi atas nama Para Penggugat, maka dengan putusan ini dapat dijadikan dasar balik nama dihadapan Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk proses peralihan hak atau balik nama jual beli serta turun waris atas Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm 90 \text{ m}^2$ , terletak di Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar menjadi atas nama Para Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar) untuk menindaklanjuti proses peralihan hak atau balik nama jual beli serta turun waris atas Obyek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 199, tercatat atas nama SUSILO, seluas  $\pm 90 \text{ m}^2$ , terletak di Jl.Manggis 2 No.13 Rt.002/Rw.021, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar menjadi atas nama Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.449.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Dilli Timora Andi Gunawan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H. dan Ika Yustikasari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Krg

#### 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

didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Sularno, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H.

Dilli Timora Andi Gunawan, S.H.,M.H.

Ika Yustikasari, S.H.

Panitera Pengganti

Sularno, S.H.

## Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan	: Rp. 80.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.1.264.000,00
- PNPB Panggilan/Pemberitahuan	: Rp. 70.000,00
- Pemberitahuan Putusan	: Rp. 285.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 700.000,00
- Materai	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00 +
Jumlah	: Rp. 2.449.000,00

(Dua juta empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)