



P U T U S A N

Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IR NYOMAN SUETA, Laki-laki, Tempat/tanggal lahir Singaraja, 28-08-1963, Pekerjaan Karyawan BUMN, NIK 3171052808630002, Alamat KP.Jawa Rawasari, RT 001/RW 007, Desa Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Provinsi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ketut Bagiada, SH, I Nyoman Sunarta, SH, Putu Ekhasta Suryawan, SH, I.B Alit Yoga Maheswara, SH, MH, K.Bayu Setiawan, SH, Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Ketut Bagiada, SH & Rekan beralamat di Jalan Tukad Badung No. 90, Renon, Denpasar, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

- 1. NI MADE MARNI**, Perempuan, lahir di Banyuning, tanggal 18-09-1971, WNI, Pekerjaan Pegawai Swasta, NIK 22.0803.184971.0001, terakhir diketahui beralamat di Banjar Dinas Buah Banjah, Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali yang saat ini alamatnya tidak diketahui namun masih dalam wilayah hukum negara republik indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
- 2. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI, CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**, beralamat di Jalan Dewi Sartika No. 24, Singaraja, Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada I Gede Susana, A.Ptnh, Putu Sudiarsa, SH, Eka



Mahayanti, SH, Luh Resiani, SH, Bellana saraswati, SH, Putu Diah Intan Utari penida, A.Md.Kom, Kadek wesi yoga Suara, SH, dan Putu Riski Dyas Sarah, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 6167/Sku-51.08.MP.02/IX/2022, tertanggal 2 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 26 Agustus 2022 dalam Register Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada sekitar tahun 2008 Penggugat ada membeli sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai: **Objek Sengketa**;
2. Bahwa, harga objek sengketa yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat secara kontan dan tunai;
3. Bahwa, sejak Penggugat membayar lunas objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih telah diterima serta disimpan oleh Penggugat, penguasaan termasuk hasil-hasil objek sengketa sepenuhnya telah dinikmati oleh Penggugat;
4. Bahwa, beberapa kali Tergugat berjanji untuk menandatangani Akta Jual Beli di Notaris agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih bisa balik nama menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi selalu Tergugat tunda-tunda, sehingga sampai saat ini antara Penggugat dengan Tergugat belum menandatangani Akta Jual-Beli atas tanah objek sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan proses Jual Beli dan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih tersebut, namun Tergugat tidak dapat dihubungi;
6. Bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah 2 (dua) kali mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat yaitu Somasi I tanggal 08 Juli 2022 dan Somasi II/Terakhir tanggal 28 Juli 2022 untuk menyelesaikan proses jual-beli dan balik nama atas objek sengketa, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
7. Bahwa, oleh karena hingga saat ini Tergugat tidak juga menandatangani Akta Jual Beli atas objek sengketa, padahal Penggugat telah membayar lunas objek sengketa kepada Tergugat serta telah menguasai dan menghasili objek sengketa, sehingga sampai saat ini Penggugat belum bisa mengajukan proses balik nama sertipikat hak milik atas objek sengketa dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat;
8. Bahwa, Penggugat sebagai Pihak Pembeli atas objek sengketa adalah pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pelunasan pembayaran, sehingga Penggugat harus dilindungi secara hukum agar Penggugat tidak kehilangan hak atas objek sengketa;
9. Bahwa, perbuatan Tergugat yang tidak juga menandatangani Akta Jual-Beli sehingga belum bisa dilakukan balik nama atas objek sengketa padahal telah dipanggil dan diberitahu secara patut adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;
10. Bahwa, perbuatan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Dan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".



11. Bahwa, oleh karena Penggugat telah membayar lunas, menguasai dan menghasili objek sengketa, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, adalah sah milik Penggugat;
12. Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan Wanprestasi, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk menandatangani Akta Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa;
13. Bahwa, apabila Tergugat sebagai pihak Penjual tidak juga menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa, maka putusan dalam perkara ini dapat dijadikan dasar oleh Turut Tergugat untuk menjalankan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), dari atas nama NI MADE MARNI (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;
14. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alas hak yang sah, maka sangat beralasan apabila Penggugat mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Verzet maupun Kasasi;
15. Bahwa, untuk terjaminnya pelaksanaan putusan dalam perkara ini yang berkaitan dengan penyelesaian proses Jual Beli dan balik nama terhadap objek sengketa, maka sudah sepatutnyalah Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari dari setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini hingga penandatanganan Akta Jual-Beli dan balik nama atas objek sengketa dilakukan;
- Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas:



31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali adalah Jual-Beli yang sah;

3. Menyatakan Penggugat telah melunasi pembayaran atas pembelian objek sengketa sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara kontan dan tunai, sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa padahal telah dipanggil dan diberitahu secara patut adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
6. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, adalah sah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa dan apabila Tergugat tidak menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka putusan dalam perkara ini dapat dijadikan dasar oleh Turut Tergugat untuk menjalankan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi) dari atas nama NI MADE MARNI (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Verzet maupun Kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari dari setiap



keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini hingga penandatanganan Akta Jual-Beli dan balik nama atas objek sengketa dilakukan;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap kuasa hukumnya dipersidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah meskipun Tergugat telah diperintahkan hadir pada persidangan dan telah dipanggil dengan sah dan patut, berdasarkan risalah/relas panggilan sidang melalui panggilan umum tertanggal 31 Agustus 2022 untuk hadir di persidangan tanggal 05 September 2022, relaas panggilan tertanggal 6 September 2022 untuk hadir di persidangan pada tanggal 10 Oktober 2022, dan relaas panggilan tertanggal 11 Oktober 2022 untuk hadir di persidangan pada tanggal 14 November 2022;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Turut Tergugat datang menghadap Kuasa hukumnya ke persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Made Kushandari, SH, MH Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 20 Desember 2022, bahwa 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 Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban;

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

1. Fotocopy dari Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 22.0803.184971.0001, atas nama Ni Made Marni, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat hak Milik No. 267, Kecamatan Sawan, Desa Lemukih, diberi tanda bukti P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi Nomor 001, telah terima dari I Nyoman Sueta, uang sejumlah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), tanggal 1 Juni 2008, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Somasi Nomor 08/BAG/VII/2022, kepada saudari I Made Marni, tertanggal 08 Juli 2022, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat somasi II (kedua) Nomor 28/BAG/VII/2022, kepada saudari I Made Marni, tertanggal 28 Juli 2022, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa untuk membeli antara Ni Made Marni dengan Wayan Widra, tertanggal 15-03-2005, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 68/2005, tertanggal 18 Maret 2005, ,diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotocopy dari Fotocopy surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan , atas nama Wayan Windra, diberi tanda bukti P-8 ;
9. Fotocopy dari Fotocopy surat setoran pajak atas nama Wayan carik, diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotocopy dari Fotocopy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan NOP 51.08.070.042.000-0035.7, Tahun 2005, atas nama Wayan Carik, diberi tanda bukti P-10 ;
11. Fotocopy dari Fotocopy surat tanda terima setoran atas nama Wayan Carik, diberi tanda bukti P-11 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Ketut Kantun;
 - Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang ada di sebelah selatan tanah yang saksi garap yang terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, kabupaten Buleleng yang luasnya kurang lebih 3,11 Ha;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa adalah;
 - Utara : jalan;
 - Timur : Pangkung;
 - Barat : tanah milik I Wayan Nada;
 - Selatan : tanah milik Made Gita;

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat memiliki tanah yang ada disebelah selatan tanah yang saksi garap sehingga dahulu sering bertemu;
 - Bahwa saksi mengetahui pada Tahun 2008 ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, saksi mengetahuinya karena saksi pernah ditunjukkan kwitansi pembelian oleh Penggugat sekitar bulan Desember 2022;
 - Bahwa saksi mengetahui sebelumnya tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi menggarap tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa sekitar Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2007 seluas 2 Ha;
 - Bahwa setelah transaksi terjadi permasalahan karena Tergugat tidak bisa dihubungi, dan saksi juga sudah lama tidak berkomunikasi dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi berhenti menggarap tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dijual per are nya Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Bahwa saksi mengetahui diatas tanah sengketa terdapat pohon kopi dan cengkeh dan sudah menghasilkan;
 - Bahwa yang menggarap tanah sengketa tersebut adalah yang bagian atas oleh Jro lagi dan yang di bagian bawah bu Ramping;
 - Bahwa hasil panen dari tanah sengketa oleh penggarap diserahkan kepada Tergugat, saksi mengetahui karena penggarap bu ramping pernah menitipkan uang kepada saksi untuk diserahkan kepada orangtua Tergugat;
 - Bahwa Tergugat memiliki tanah sengketa tersebut dengan cara membeli pada Tahun 2005;
 - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah sengketa masih atas nama Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah melihat Penggugat di tanah sengketa;
 - Bahwa diatas tanah sengketa ada 2 bangunan permanen yang ditempati oleh Jro Lagi dan Bu Rampin;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr



2. Saksi Putu Yasa;

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng dengan Luas 3 Ha;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu;
 - Utara : jalan;
 - Timur : pangkung;
 - Barat : tanah milik I Wayan Nada;
 - Selatan : tanah milik Made Gita;
- Bahwa saksi mengetahui ada jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat pada Tahun 2008;
- Bahwa saksi mengetahui ada jual beli tersebut karena Penggugat pernah mentransfer uang sejumlah Rp 150.000.000,00 (sertaus lima puluh juta rupiah) ke rekening saksi dan saksi diminta untuk mengirimkan kepada Tergugat, dan atas suruhan Tergugat saksi diminta untuk mentransfer kepada adik Tergugat;
- Bahwa saksi pernah ke tanah sengketa sekitar Tahun 2015 setelah terjadi jual beli karena disuruh mengantar ke tanah sengketa oleh penggugat;
- Bahwa saat ini Penggugat sudah menempati tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanaman diatas tanah sengketa ada kopi, cengkeh, dan alpukat dan tanaman tersebut sudah pernah panen dan hasilnya dibagi dua bagian untuk penggarap dan bagian untuk Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli, saksi hanya melihat kwitansi pembayaran saja;

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

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

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 267, Kecamatan Sawan, Desa Lemukih, atas nama Ni Made Marni, diberi tanda bukti P-1;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 10 Februari 2023 yang di hadiri oleh Penggugat, Hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat lengkap didalam berita acara sidang dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah selesai pembuktian, Penggugat mengajukan kesimpulan di persidangan pada tanggal 9 Maret 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa pada sekitar Tahun 2008 Penggugat ada membeli sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih, Luas 31.150 M2 atas nama Ni Made Marni, terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
- Bahwa harga obyek yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat secara kontan dan tunai;
- Bahwa, sejak Penggugat membayar lunas objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih telah diterima serta disimpan oleh Penggugat, penguasaan termasuk hasil-hasil objek sengketa sepenuhnya telah dinikmati oleh Penggugat;
- Bahwa, beberapa kali Tergugat berjanji untuk menandatangani Akta Jual Beli di Notaris agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih bisa balik nama menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi selalu Tergugat tunda-tunda, sehingga sampai saat ini antara Penggugat dengan Tergugat belum menandatangani Akta Jual-Beli atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa, Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan proses Jual Beli dan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih tersebut, namun Tergugat tidak dapat dihubungi;
- Bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah 2 (dua) kali mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat yaitu Somasi I tanggal 08 Juli 2022 dan Somasi II/Terakhir tanggal 28 Juli 2022 untuk menyelesaikan proses jual-beli dan balik nama atas objek sengketa, namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr

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)



- Bahwa, oleh karena hingga saat ini Tergugat tidak juga menandatangani Akta Jual Beli atas objek sengketa, padahal Penggugat telah membayar lunas objek sengketa kepada Tergugat serta telah menguasai dan menghasili objek sengketa, sehingga sampai saat ini Penggugat belum bisa mengajukan proses balik nama sertifikat hak milik atas objek sengketa dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat;
- Bahwa, Penggugat sebagai Pihak Pembeli atas objek sengketa adalah pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pelunasan pembayaran, sehingga Penggugat harus dilindungi secara hukum agar Penggugat tidak kehilangan hak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban, sedangkan Tergugat maupun Kuasanya tidak hadir kepersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, sedangkan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, sedangkan pihak Turut Tergugat hadir di depan persidangan, maka Majelis Hakim melangsungkan pemeriksaan secara contradiktoir, sedangkan bagi pihak Tergugat yang tidak hadir, pemeriksaan berlaku baginya tanpa bantahan terhadap dalil Penggugat, yang berakibat pihak Tergugat dianggap mengakui dalil Penggugat (vide Pasal 151 R.Bg)

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar obyek sengketa adalah tanah yang terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Made Gita;
 - Sebelah Timur : Pangkung;



- Sebelah Barat : Tanah milik I Wayan Nada;

Menimbang, bahwa dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi persengketaan adalah mengenai :

1. Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali adalah Jual-Beli yang sah?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang tidak menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa padahal telah dipanggil dan diberitahu secara patut adalah merupakan perbuatan Wanprestasi?

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil Penggugat mengenai suatu hak maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPdata yang menetapkan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum dalam menerapkan beban pembuktian.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali adalah Jual-Beli yang sah?

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sekitar Tahun 2008 Penggugat membeli sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-



2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat secara kontan dan tunai;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat mengajukan Bukti P-3 berupa Kwitansi yang menunjukkan bahwa telah diterima dari I Nyoman sueta, uang sejumlah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran penjualan tanah SHM Nomor 267/Desa Lemukih, Luas 31150, atas nama Ni Made Marni, dan telah ditandatangani dengan materai oleh Ni Made Marni,

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi Penggugat yaitu saksi I Ketut Kantun yang menerangkan bahwa saksi mengetahui pada Tahun 2008 ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat karena saksi pernah ditunjukkan oleh Penggugat dan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Saksi Putu Yasa yang menerangkan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah sengketa karena Penggugat pernah mentransfer uang sejumlah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ke rekening saksi dan saksi diminta untuk menyampaikan kepada Tergugat, dan saksi diminta oleh Tergugat agar uang tersebut ditransfer kepada adik Tergugat dan saksi pernah melihat kwitansi pembelian tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kekuatan hukum bukti kwitansi sebagai alat bukti dalam hutang piutang ditinjau dari ketentuan KUHPerdara adalah termasuk alat bukti tertulis sebagaimana Pasal 1867 KUHPerdara (Akta dibawah tangan). Kwitansi dapat dijadikan sebagai bukti Akta dibawah tangan dengan isi kwitansi yang jelas. Kwitansi bukan berfungsi sebagai perjanjian melainkan dapat menjadi bukti adanya suatu perjanjian dan terhadap bukti surat kwitansi tersebut yang termasuk akta di bawah tangan untuk menjadi kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bahwa apa yang ditulis didalam Kwitansi tersebut harus dipercaya dan harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sebagai alat bukti yang sempurna apabila pihak yang mentandatangani akta di bawah tangan tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya serta ada bukti tambahan yang mendukung alat bukti tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P.3 berupa Kwitansi tersebut yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan telah bermaterai dan bersesuaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keterangan Para saksi Penggugat yang pernah melihat adanya kwitansi jual beli tersebut dan saksi Putu Yasa yang mentransfer uang Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) tersebut kepada Tergugat, dan terhadap dalil Penggugat mengenai adanya jual beli berupa kwitansi tersebut Tergugat tidak hadir untuk mempertahankan haknya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, maka dengan tidak hadirnya Tergugat dipersidangan maka Tergugat telah melepaskan haknya untuk menjawab gugatan Penggugat dan dianggap telah membenarkan adanya jual beli tanah sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali adalah sah oleh karenanya terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 2 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 3 Menyatakan Penggugat telah melunasi pembayaran atas pembelian objek sengketa sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara kontan dan tunai, sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah dipertimbangkan dalam petitum angka 2 tersebut diatas dan telah dinyatakan bahwa jual beli Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah dengan Sertifikat hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih, terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, provinsi Bali atas nama Ni Made Marni seharga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah sah , maka terhadap pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 Gugatan Penggugat Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa padahal telah dipanggil dan diberitahu secara patut adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sejak Penggugat membayar lunas obyek sengketa dan sertifikat Hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih telah diterima Penggugat, dan beberapa kali Tergugat berjanji untuk



menandatangani Akta Jual beli di Notaris agar Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih bisa balik nama menjadi atas nama Penggugat akan tetapi Tergugat selalu tunda-tunda, Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli dan balik nama atas obyek sengketa namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa pengertian Wanprestasi menurut Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa ketentuan yang telah disepakati bersama oleh para pihak akan mempunyai kekuatan mengikat yang sama bagi kedua belah pihak dan harus ditaati, bilamana terjadi penyimpangan dan pelanggaran oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka akan berakibat pihak dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi atau adanya ingkar janji;

Menimbang, bahwa menurut Satrio, terdapat 3 (tiga) bentuk Wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan Debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi Debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya Wanprestasi adalah:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;



Menimbang, bahwa apabila telah terjadi wanprestasi maka Langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas Tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian;

Menimbang, bahwa pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi.

Menimbang, bahwa untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari debitur, pertama-tama debitur harus wanprestasi dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Tidak dilaksanakannya kewajiban kontrak tidak membuat debitur serta merta berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk membuatnya berada dalam keadaan wanprestasi, kreditur harus melakukan Langkah pendahuluan berupa penyerahan surat peringatan (somasi) kepada debitur;

Menimbang, bahwa Aturan mengenai somasi telah diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berisi bahwa: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."

Menimbang, bahwa tidak ada ketentuan berapa kali somasi harus diajukan, maka dalam praktek umumnya diajukan sebanyak tiga kali, apabila somasi ini tetap tidak diindahkan maka kreditor berhak membawa persoalan ini ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat mengajukan Bukti P.4 dan Bukti P. 5 berupa surat somasi pertama dan kedua tertanggal 8 Juli 2022 dan tertanggal 28 Juli 2022 yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat kepada I Made Marni (Tergugat) agar Made Marni segera menyelesaikan proses jual beli dan balik nama terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih yang telah dibayar lunas oleh Penggugat dan diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari sejak diterimanya somasi kedua, Bukti P.2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Desa Lemukih, atas nama Made Marni;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat pada pokoknya menerangkan proses jual beli atas tanah sengketa belum berlanjut dikarenakan Tergugat sudah tidak bisa dihubungi lagi sejak lama;



Menimbang, bahwa sejak terjadi jual beli yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima dengan bukti berupa kwitansi, dan terhadap sertifikat Hak Milik tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat, Tergugat seharusnya berkewajiban melanjutkan proses jual beli tersebut ke Kantor Notaris agar dibuatkan Akta Jual beli dan kemudian melanjutkan proses balik nama terhadap sertifikat tersebut, namun Tergugat sejak dibuatnya kwitansi sebagai tanda terjadinya jual beli tersebut Tergugat tidak pernah datang dan tidak pernah melanjutkan proses jual beli tersebut dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap tanah sengketa tersebut karena Tergugat tidak dapat dihubungi dan telah putus komunikasi sejak lama, dan sampai perkara ini diajukan Tergugat tidak pernah hadir untuk menggunakan hak-hak nya dan telah dipanggil secara patut dan sah, dan sampai Penggugat memberikan surat somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat tidak juga ditanggapi oleh Tergugat, sehingga Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menandatangani akta jual beli obyek sengketa dan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian jual beli obyek sengketa yaitu Tergugat tidak menindaklanjuti perjanjian jual beli obyek sengketa, sehingga perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi, sehingga berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat pada angka 4 (empat), adalah cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 5 (lima) dan 6 (enam) yang Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum dan Menyatakan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, adalah sah milik Penggugat Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pembeli yang beritikad baik diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada nomor 4 disebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - ✓ dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - ✓ didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas, kriteria pembeli yang beritikad baik pada huruf a dan huruf b diatas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan kedua-duanya.

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Putusan MA RI No 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 pada intinya secara hukum pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum:

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana ditentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah terbukti secara sah sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan pelunasan dan jual beli obyek sengketa dilakukan menurut tata cara atau prosedur yang benar, serta terhadap sertifikat hak milik Nomor 267/Desa Lemukih adalah pemegang sertifikatnya adalah



Tergugat sebagai penjual, dan saat ini sertifikat berada pada Penggugat sehingga Penggugat harus dilindungi secara hukum, dan oleh karena terhadap jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah, dan Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik maka terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, adalah sah milik Penggugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 5 (lima) dan 6 (enam) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 Menghukum Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa dan apabila Tergugat tidak menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka putusan dalam perkara ini dapat dijadikan dasar oleh Turut Tergugat untuk menjalankan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi) dari atas nama NI MADE MARNI (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan Wanprestasi karena tidak melaksanakan tanggungjawabnya melanjutkan proses jual beli tersebut untuk menandatangani jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, maka terhadap Tergugat dihukum untuk melaksanakan kewajibannya melaksanakan proses jual beli dengan menandatangani jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga apabila terhadap putusan ini Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut maka atas dasar Putusan ini Turut Tergugat yaitu Kantor Badan pertanahan Negara dapat menjalankan proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi) dari atas nama NI MADE MARNI (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum angka 7 (tujuh) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 8 (delapan) menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan Hakim di pengadilan karena Turut Tergugat



dalam hal ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan) dimana Turut Tergugat dalam hal ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan tapi pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat harus tunduk pada isi putusan pengadilan.

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim, sehingga petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Gugatan Penggugat angka 9 (Sembilan) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Verzet maupun Kasasi Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya Putusan ini tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan Khusus, dasar hukum larangan tersebut terdapat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg, dan Sema No. 3 Tahun 2000, karena pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena kemungkinan besar Putusan tersebut akan dibatalkan pada tingkat banding, atau Kasasi, dan dalam hal ini Penggugat tidak memberikan dalil atau alasan yang jelas atas petitum yang dimohonkan tersebut dan Majelis Hakim berpendapat putusan Pengadilan Negeri Singaraja baru dapat dijalankan apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Bewijsde*). Maka terhadap petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari dari setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ini hingga penandatanganan Akta Jual-Beli dan balik nama atas objek sengketa dilakukan Majelis Hakim berpendapat pengaturan uang paksa (*dwangsom*) dalam praktek hukum di Indonesia diatur dalam Pasal 606 a dan 606 b *Rechtsverordening* (RV). Bahwa dalam praktek hukum di Indonesia terdapat larangan menjatuhkan *dwangsom* untuk hukuman pokok pembayaran sejumlah uang. Hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum putusan MA RI No. 791 K / Sip / 1972 tanggal 26 Pebruari 1973.



Selain pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memberikan alasan yang cukup terkait tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka tuntutan Penggugat pada petitum angka 10 (sepuluh) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dikabulkan, maka segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Tergugat sesuai ketentuan pasal 192 Rbg yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini, maka petitum Penggugat angka 11 (sebelas) adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku dan cukup beralasan, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* serta tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat adalah cukup beralasan untuk dikabulkan sebagian secara kontradiktior;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dalam KUHPdata, UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, UU RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI (Tergugat), terletak di Desa Lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali adalah Jual-Beli yang sah;
3. Menyatakan Penggugat telah melunasi pembayaran atas pembelian objek sengketa sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara kontan dan tunai, sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa padahal telah dipanggil dan diberitahu secara patut adalah merupakan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;
6. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi), atas nama NI MADE MARNI, adalah sah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa dan apabila Tergugat tidak menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka putusan dalam perkara ini dapat dijadikan dasar oleh Turut Tergugat untuk menjalankan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih, NIB: 22.04.07.13.1.00275, Surat Ukur Tgl. 01-07-2003, No. 14/Lemukih/2003, Luas: 31.150 M2 (tiga puluh satu ribu seratus lima puluh meter persegi) dari atas nama NI MADE MARNI (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.710.000,00 (dua juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)
10. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, pada hari Senin, tanggal 27 Maret 2023, oleh kami, I Made Bagiarta, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Made Hermayanti Muliarta, S.H. dan Wayan Eka Satria Utama, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 26 Agustus 2022, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 12 April 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, dibantu oleh Ketut Catur Wijaya Kusuma, SH. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;



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

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Made Hermayanti Muliarta, S.H.

I Made Bagiarta, SH,MH

Wayan Eka Satria Utama, SH

Panitera Pengganti,

Ketut Catur Wijaya Kusuma, SH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK.....	Rp 50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp 1.770.000,00
4. Biaya PNBPN.....	Rp 40.000,00
5. Biaya Sumpah.....	Rp 50.000,00
6. Biaya PS.....	Rp 750.000,00
7. Meterai Putusan.....	Rp 10.000,00;
8. Redaksi Putusan.....	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 2.710.000,00

(dua juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)