



PUTUSAN
Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSMAWARNI, tempat tanggal lahir Jemaras, 10 Oktober 1960, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Rajawali III Nomor 20, RT.001/RW.002, Kelurahan Bukit Tinggi, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, email: rusmawarni@gmail.com selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

ROOSDIAH, dahulu beralamat di Jalan Brokoli, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

JOHN VATRIA ARNESIA, dahulu beralamat di Jalan Brokoli, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti Penggugat dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya secara elektronik pada tanggal 12 September 2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Register Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, II pada tanggal 2 Agustus 2011 telah terjadi kesepakatan jual beli, atas sebidang dimana tanah yang terletak di Komplek PEPABRI Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.
2. Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia (Tergugat)
3. Bahwa atas obyek jual beli yakni sebidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, II telah disepakati dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 2 Agustus 2012 dari Pengugat yang diterima oleh Tergugat;
4. Bahwa pada saat terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah tersebut Tergugat I, II menjamin tidak ada permasalahan atau sengketa dengan pihak lain dan antara Penggugat dengan Tergugat I, II telah disepakati secara lisan dimana Tergugat I, II dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses membalik nama bukti kepemilikan atas tanah dimaksud baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya nantinya;
5. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II tersebut, sehingga sejak saat itu baik tanah maupun beserta segala surat menyurat mengenai kepemilikan tanah dimaksud telah diserahkan kepada Penggugat untuk dikuasai, dipelihara dan dirawat serta kewajiban yang lainnya terhadap negara yakni berupa membayar PBB menjadi tanggung jawab dari Penggugat;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk

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)



6. Bahwa akan tetapi karena kesibukan dan kurang mengertian atau pahaman dari Penggugat sehingga pengurusan balik nama bukti kepemilikan atas obyek tanah dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia (Tergugat) menjadi atas nama Rusmawarni (Penggugat) sehingga tersebut terlambat;
7. Bahwa pada saat Penggugat ingin melakukan proeses balik nama bukti kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut, maka Penggugat telah berupaya untuk menghubungi dan mencari Tergugat I, II agar kiranya dapat membantu atau memenuhi kewajibannya/janjinya dalam hal Penggugat megurusan balik nama bukti kepemilikan tanah dimaksud, akan tetapi segala usaha dan upaya Penggugat tidak juga membuahkan hasil untuk menemukan Tergugat dan bahkan keberadaan Tergugat I, II hingga sekarang sudah tidak diketahui lagi hingga sekarang
8. Bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan atau kewajiban Tergugat I, II untuk membantu Penggugat guna membalik namakan bukti kepemilikan tanah yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia (Tergugat I, II) menjadi atas nama Rusmawarni (Penggugat), maka jelas menurut hukum apabila Tergugat telah melakukan perbuatan **ingkar janji (wanprestasi)**;
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan **ingkarjanji(wanprestasi)** karena tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan kewajibannya untuk membantu Penggugat baik untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah tersebut, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palangka Raya;

Berdasarkan dari apa yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan **ingkar janji (wanprestasi)**
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugatn I, II atas sebidang tanah yang terletak di Komplek PEPABRI Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I,II)
4. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Komplek PEPABRI Blok 18/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I, II) sah menjadi hakmilik Penggugat berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 2 Agustus 2012 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan tanah yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria



Arnesia (Tergugat I, II) menjadi atas nama Rusmawarni (Penggugat) pada Kantor Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;

6. Menghukum kepada Tergugat untuk biaya yang timbul akibat perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir atau datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dilakukan pemanggilan melalui surat tercatat berdasarkan risalah panggilan sidang melalui surat tercatat tanggal 13 September 2024 dan pemanggilan melalui media dan panggilan umum berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 30 September 2024 dan tanggal 5 November 2024, Para Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Para Tergugat dalam perkara ini maka proses mediasi tidak dapat dilakukan dan Majelis Hakim menganggap bahwa Para Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di muka persidangan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6271035005600004 atas nama Rusmawarni , selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli kuitansi untuk pembayaran kavling tanah yang terletak di Komplek Pepabri Sertipikat Hak Milik atas nama Roosdiah dengan nomor sertipikat 2137, nomor kavling 118/D-III tanggal 2 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik nomor 2137 atas nama Roosdiah dan John Vatria Arnesia, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Asli surat Bukti Pembayaran Pajak Daerah, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai P-4 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan di persidangan telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Saksi Teguh Dudy Syamsuri Zaldy, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan Penggugat ini mempunyai sebidang tanah di jalan Seth Adji Komplek Pepabri, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, nomornya tidak ada hanya berupa tanah yang ditumbuhi semak belukar;
- Bahwa Saksi tahu ada 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu untuk batas-batas karena Penggugat pernah menunjukan sertifikatnya yaitu: untuk batas Barat berbatasan dengan jalan, batas Utara berbatasan tanah kosong tapi saya tidak tahu siapa pemiliknya, batas Timur berbatasan tanah orang lain, batas Selatan berbatasan tanah orang lain;
- Bahwa untuk menuju ke objek perkara kita melewati jalan rintisan karena posisi jalan masih tertutup semak;
- Bahwa Saksi terakhir ke objek perkara pada bulan Juni 2024, waktu itu Penggugat hendak membersihkan lahannya;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan sertifikat oleh Penggugat berupa fotokopi dan bentuk tanah segi panjang;
- Bahwa Saksi tidak tahu perolehan tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2018 karena Saksi sering order nasi kotak atau snack dengan Penggugat sehingga Saksi menganggap seperti keluarga sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan Penggugat membeli tanahnya, karena sejak tahun 2018 Saksi pernah dibawa Penggugat ke objek perkara;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2018 sampai sekarang tidak pernah mendengar ada orang lain mengakui tanah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita kepada Saksi Penggugat membayar pajak objek perkara ini;

2. Saksi Suhardjito memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada orang lain yang disuruh Penggugat membersihkan lahannya, kadang-kadang Penggugat juga minta tolong Saksi untuk membersihkan lahannya;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat merupakan tetangga Saksi di tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Saksi sering dibawa Penggugat ke tempat tanah Penggugat karena Penggugat minta tolong Saksi untuk membersihkan lahannya;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat punya tanah ini sudah lebih dari 5 (lima) tahun;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada orang lain mengaku tanah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita kepada Saksi Penggugat membayar pajak tanah ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Para Tergugat yaitu pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2024, dan diperoleh hasil pemeriksaan setempat sebagaimana berikut;

Bahwa Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan pada objek perkara yang berada di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk

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)



Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas tanah 937 m², dan ditanah obyek perkara telah bersertipikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 2137 dengan Gambar Situasi Nomor: 930/1992 tanggal 30 Maret 1992 atas nama Roosdiah dan John Vatria Arnesia, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.

Yang mana tanah dimaksud adalah lahan kosong yang ditumbuhi semak belukar;

Menimbang bahwa Penggugat 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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan para Tergugat melakukan wanprestasi dan agar jual beli tanah seluas 937m² (sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang dilakukan oleh Penggugat dengan para Tergugat dinyatakan sah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2137 dengan Gambar Situasi Nomor: 930/1992 yang terletak di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena itu



berdasarkan Pasal 148 dan 149 RBg maka Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Para Tergugat (**Verstek**);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum namun bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus dilakukan proses pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut hemat Majelis Hakim sebagaimana ketentuan dalam 283 RBg yang berbunyi : “barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”, maka oleh karenanya dalam perkara *a quo* pihak Penggugat yang menggugat Para Tergugat dengan mendalilkan dalam dalil gugatannya dan karena Para Tergugat tidak pernah hadir atau datang meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maka kepada pihak Penggugat haruslah dibebankan untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai P-4, dan alat bukti Saksi yaitu Saksi Teguh Dudy Syamsuri Zaldy dan Saksi Suhardjito, masing-masing dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan jual beli tanah seluas 937 m² yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran sebidang tanah yang dibeli dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Para Tergugat (Sdri. Roosdiah dan Sdr. John Vatria Arnesia) yang ditandatangani di atas materai oleh para Tergugat (vide bukti P-3) yang terletak di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2137 dengan Gambar Situasi No: 930/1992 atas nama Roosdiah dan John Vatria (vide Bukti P-2).

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah, Sertifikat Hak Milik No. 2137 tersebut telah diserahkan dan ada pada Penggugat, dan sejak saat itu Penggugat telah merawat tanah tersebut dengan selalu membersihkan lahan tersebut sebagaimana dikuatkan dengan keterangan Saksi Teguh Dudy Syamsuri Zaldy dan Saksi Suhardjito, serta Penggugat juga melakukan kewajiban terhadap negara dengan membayar pajak daerah (vide Bukti P-4);
- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menghubungi serta mencari tahu keberadaan Tergugat agar dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut, akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat dan bahkan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Dengan demikian maka Penggugat tidak dapat atau tidak bisa mengurus proses balik nama bukti Sertifikat Hak Milik No. 2136 dengan Gambar Situasi Nomor: 929/92, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia Marmot (para Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat, bukti surat P-1 sampai dengan P-4 serta bukti Saksi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa perkara tersebut mengenai :“Apakah perbuatan Tergugat dengan tidak menepati janjinya untuk membantu Penggugat membalik nama bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 2137 dengan Gambar Situasi Nomor: 929/92, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia Marmot (para Tergugat) menjadi atas nama Penggugat adalah merupakan Wanprestasi dan menyatakan Jual Beli Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk



Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai petitum point ke 1 (satu) Penggugat, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke 2 (dua) dan seterusnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa **petitum angka 2 (dua)** Penggugat yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, terhadap petitum tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan atas perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak, yang mana perjanjian/persetujuan tersebut harus dibuat secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

2. Asas Terang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam bukti kwitansi (vide bukti P-3), diketahui telah diterima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Penggugat kepada para Tergugat yang dapat dijadikan sebagai suatu bentuk perbuatan yang menyatakan adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri para pihak untuk melakukan kesepakatan jual beli sebidang tanah di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2137;

Menimbang, bahwa dalam kwitansi sudah disebutkan dengan jelas mengenai objek dari kesepakatan jual beli tanah tersebut, sehingga telah memenuhi persyaratan adanya suatu pokok tertentu yang menjadi objek kesepakatan jual beli, serta tidak adanya alasan menjadikan Penggugat dan para Tergugat tidak cakap secara hukum dalam melakukan perjanjian dan tidak adanya suatu sebab yang menjadikan perjanjian tersebut dilarang oleh peraturan, maka perjanjian jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, kemudian dalam Pasal 1233 jo pasal 1234 KUHPerdata menyebutkan tiap-tiap perikatan dilahirkan dari persetujuan maupun karena undang-undang, perikatan itu adalah “*untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu*”, dan secara teoritis yang disebut keadaan wanprestasi diantaranya adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan selanjutnya pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu cara pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan adanya adanya jual

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk

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)



beli. Kemudian berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik, maka dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, seluas 937 m² dengan sertifikat hak milik No.2137 tanggal 30 Maret 1992 dengan Gambar Situasi Nomor: 930/1992 antara Penggugat dan para Tergugat, maka Tergugat memiliki kewajiban dan dibebani untuk membantu dalam proses balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dan para Tergugat, tanah tersebut dikuasai dan dirawat secara terus-menerus oleh Penggugat sampai dengan sekarang sebagaimana dikuatkan dengan keterangan Saksi Teguh Dudy Syamsuri Zaldy dan Saksi Suhardjito, dan saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak milik tersebut dari nama para Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilakukan karena para Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggalnya walaupun Penggugat telah berusaha mencari keberadaan para Tergugat tersebut, hal ini menyebabkan Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama walaupun sertifikat hak milik asli nya telah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi kesepakatan dan membantu Penggugat dalam mengurus balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama Penggugat, maka atas dasar fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat telah melakukan Wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka ke- 2 beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena **petitum angka 3 (tiga)** Penggugat yaitu menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan.



sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No. 930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I, II);

Menimbang, bahwa pertimbangan terkait sah nya jual beli atas sebidang tanah telah diuraikan sebelumnya dalam pertimbangan petitum angka 2 (dua), bahwa Penggugat telah bersepakat melakukan jual beli tanah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari para Tergugat sebagaimana termuat dalam Kwitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 2 Agustus 2005 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) (vide bukti P-3) yang memuat dengan jelas objek dari kesepakatan jual beli tanah tersebut, sehingga telah memenuhi persyaratan adanya suatu pokok tertentu yang menjadi objek kesepakatan jual beli, serta tidak adanya alasan menjadikan Penggugat dan para Tergugat tidak cakap secara hukum dalam melakukan perjanjian dan tidak adanya suatu sebab yang menjadikan perjanjian tersebut dilarang oleh peraturan, maka perjanjian jual beli tersebut telah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian petitum ketiga beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk **petitum angka 4 (empat)** yaitu menyatakan sebidang tanah yang terletak di Komplek Pepabri Blok 18/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan;

sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 30 Maret 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I, II) sah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 2 Agustus 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, oleh karena inti dalil gugatan Penggugat telah dikabulkan yaitu petitum angka 2 dan angka 3, serta kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa telah diuraikan pada pertimbangan petitum angka 2 dan angka 3, maka petitum angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk petitum **angka 5 (lima)** yaitu menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan tanah yakni berupa Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia (Tergugat I, II) menjadi atas nama Rusmawarni (Penggugat) pada Kantor Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya mengatur bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Badan Pertanahan, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 5 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan sebagaimana perbaikan redaksi dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk petitum **angka 6 (enam)** yaitu menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara, maka berdasarkan ketentuan pasal 57 a ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa biaya proses penyelesaian perkara dibebankan pada pihak atau para pihak kepada pihak yang dikalahkan, sehingga dalam perkara *a quo* Tergugat sebagai pihak dinyatakan wanprestasi maka dihukum untuk membayar keseluruhan biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini, sehingga petitum angka 6 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas, menyatakan seluruh petitum dari Penggugat telah dikabulkan, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum angka 1 (satu) juga harus dikabulkan, dan oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan verstek;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI



1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Pepabri Blok 118/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 2136/ GS No.929/92;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan;sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I, II);
5. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Komplek Pepabri Blok 18/D-III, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 937 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.2136/ GS No.929/92;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.2026/GS No.819/92;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah kavling Blok 124/D-III;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan;sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992, Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatriaarnesia (Tergugat I, II) sah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 2 Agustus 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik No. 2137 tanggal 30 Maret 1992,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi No.930/1992 tanggal 19 Februari 1992, yang semula atas nama pemegang hak Roosdiah dan John Vatria Arnesia menjadi atas nama Rusmawarni pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.350.500,00 (dua juta tiga ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025 oleh kami, **Muhammad Rifa Rizah, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Sri Hasnawati, S.H., M.Kn.**, dan **Muhammad Affan, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 oleh Hakim Ketua tersebut dan didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Lianova, S.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**Sri Hasnawati, S.H., M.Kn.
M.H.**

Muhammad Rifa Rizah, S.H.,

Muhammad Affan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lianova, S.H.

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Plk



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp110.000,00;
5. Penggandaan Gugatan.....	:	Rp7.500,00;
6. Panggilan	:	Rp936.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.177.000,00;
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.350.500,00;</u>

(dua juta tiga ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah)