



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2022/PN PIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Verra Ellys, bertempat tinggal di Jalan C. Bangas III No.4 RT002/RW002, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Tn. Kharismahaga, S.T., M.T., (dir. PT. Kharima Citra Graha), bertempat tinggal di Jalan RTA Milono Km. 6,5 RT002/RW016, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, sebagai **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 18 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 25 Januari 2022 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2022/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli secara lisan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA Milono Km.8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
 - Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun terhadap sebidang tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan diangsur/dicicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :
 - tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
 - tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
 - tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
3. Bahwa telah pula disepakati secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana terhadap Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan obyek tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA,ST.MT (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya :
4. Bahwa dengan telah disepakatinya jual beli atas obyek tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.8/Jl.Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, juga dengan telah disepakati secara lisan dimana Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan obyek tanah jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka sejak saat baik obyek tanah beserta bangunan rumah type 36 maupun segala surat-surat yang berkaitan dengan tanah dimaksud telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat penguasaanya ,
5. Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu dimana pada saat Penggugat ingin melakukan proses balik nama bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, ternyata ternyata

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk



Tergugat tidak juga menepati janjinya atau kewajibannya untuk membantu Penggugat :

6. Bahwa atas hal tersebut maka Penggugat telah berusaha dan berupaya untuk menghubungi serta mencari Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak berhasil ditemu dan terkesan menghindar dari Penggugat :
7. Bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan tanah seluas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota PalangkaRaya, maka jelas menurut hukum apabila Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) :
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan yakni kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini 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 secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA Milono Km.8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
 - Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) :

4. Menyatakan sah menjadi milik Penggugat sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.8/JI.Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017,tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp120.000.000,00 (Seratus duapuluh juta rupiah) dan diangsur/dicicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :

- tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sendiri terhadap bukti kepemilikan atas tanah, yakni 'Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, yang semula atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA,ST.MT (Tergugat) menjadi atas nama VERRA ELLYS (Penggugat) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Oktober 2020, tanggal 4 November 2020, dan tanggal 12 November 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;



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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat 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 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli secara lisan atas sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.8/Jl.Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) :

Menimbang, bahwa adapun terhadap sebidang tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepkati dengan harga Rp.120.000.000,- (Seratus duapuluh juta rupiah) dan diangsur/dicicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :

- tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

Bahwa telah pula disepakati secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana terhadap Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan obyek tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya :

Menimbang, bahwa dengan telah disepakatinya jual beli atas obyek tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RTA.Milono Km.8/JI.Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, juga dengan telah disepakati secara lisan dimana Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan obyek tanah jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka sejak saat baik obyek tanah beserta bangunan rumah type 36 maupun segala surat-surat yang berkaitan dengan tanah dimaksud telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat penguasaanya ,

Menimbang, bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu dimana pada saat Penggugat ingin melakukan proses balik nama bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, ternyata ternyata Tergugat tidak juga menepati janjinya atau kewajibannya untuk membantu Penggugat

Menimbang, bahwa atas hal tersebut maka Penggugat telah berusaha dan berupaya untuk menghubungi serta mencari Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak berhasil ditemu dan terkesan menghindar dari Penggugat :

Menimbang, bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan tanah seluas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka jelas menurut hukum apabila Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) :

Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan yakni kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat dalam hal proses balik nama bukti kepemilikan tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli dimaksud yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT. (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (VERRA ELLYS) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kota Palangka Raya, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu **1. Asrul Datu Lemba** dan **2. Af Alsyah**;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya dengan mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 02812 atas nama Kharismahaga, S.T., M.T., selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli kuitansi pembayaran uang muka rumah, angsuran dan pelunasan rumah, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK 3674035404640001 atas nama Verra Ellys yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 08 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang dihadirkan di depan persidangan sepanjang mempunyai relevansi dengan perkara ini;

Apakah Tergugat telah berbuat ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat berdasarkan atas Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang dihadirkan di depan persidangan sepanjang mempunyai relevansi dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-2 yakni kuitansi pembayaran terhadap sebidang tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepati dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan diangsur/dicicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :

- tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk



- tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P-3 in casu merupakan alat bukti kuitansi pembayaran atas sebidang tanah yang kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kekuatan pembuktian alat bukti in casu sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa kuitansi merupakan suatu surat atau dokumen yang sering digunakan sebagai tanda bukti bahwa telah terjadinya transaksi penerimaan sejumlah uang dari pemberi uang kepada penerima uang, yang dilengkapi dengan beberapa rincian seperti tujuan dari pembayaran atas transaksi, tempat dan tanggal dimana terjadinya transaksi tersebut. Dalam hal untuk memperkuat tanda bukti tersebut, maka ditempelkan meterai sebesar yang ditentukan oleh undang-undang perpajakan. Kuitansi sebagai suatu surat merupakan alat bukti tulisan. Sehelai kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah tangan. Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan bahwa alat bukti surat terbagi menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Dalam hal ini, kuitansi dapat dijadikan menjadi bukti akta di bawah tangan yang sah, namun isi dari suatu kuitansi tersebut harus jelas. Sebagai alat bukti di bawah tangan, kuitansi memiliki pembuktian yang bersifat formil, tidak seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil. Pada dasarnya akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau untuk suatu tujuan tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang. Sebagai akta di bawah tangan, kuitansi memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan, terhadap siapa suatu akta di bawah tangan digunakan, maka ia diwajibkan untuk membenarkan atau memungkiri tanda tangannya. Dalam hal suatu tanda tangan dipungkiri, maka Hakim harus memerintahkan agar kebenaran dari suatu akta tersebut diperiksa. Apabila suatu tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan ini mempunyai kekuatan dan menjadi suatu bukti sempurna. Selain itu, jika tanda tangan tersebut diakui maka isi pernyataan di dalam akta tersebut tidak dapat disangkal, dan merupakan bukti sempurna yang berlaku diantara para pihak yang bersangkutan. Sayangnya, akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian lahir. Hal ini dikarenakan tanda tangan pada akta di bawah tangan masih ada kemungkinan untuk dipungkiri oleh salah satu pihak; Kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan, dalam hal suatu tanda tangan dalam akta di bawah tangan telah diakui, maka keterangan atau pernyataan di atas tanda tangan tersebut merupakan keterangan atau pernyataan dari si penandatangan tersebut. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari suatu akta otentik; Kekuatan pembuktian materiil akta

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk



di bawah tangan, menurut Pasal 1875 BW maka akta di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat diakui menurut undang-undang, bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Hal tersebut menandakan bahwa isi pernyataan dalam akta di bawah tangan tersebut benar berlaku bagi siapa yang membuatnya dan untuk keuntungan pihak untuk siapa yang pernyataan itu dibuat. Suatu akta di bawah tangan hanya memberikan pembuktian sempurna kepada siapa pihak yang menandatangani itu hendak memberi bukti ;

Menimbang, bahwa terkait dengan alat bukti P-3 in casu ternyata kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi **1. Asrul Datu Lemba** dan **2. Af Alsyah**, dimana para saksi tersebut mengetahui mengenai peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan demikian maka mengenai alat bukti P-3 merupakan alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-3 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-3 merupakan Kartu Tanda Penduduk NIK 3674035404640001 atas nama Verra Ellys yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 08 Februari 2019, dimana terhadap alat-alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-2, dimana yang menjadi pihak pembeli adalah Penggugat sesuai dengan identitas Penggugat dalam alat bukti P-3, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait alat bukti P-3 adalah alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-1 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-1 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02812 atas nama Kharismahaga, S.T., M.T., dimana terhadap alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-2, yaitu bahwa alat bukti P-1 merupakan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang hal tersebut juga telah didukung dengan keterangan saksi **1. Asrul Datu Lemba** dan **2. Af Alsyah**, dimana para saksi telah menyaksikan peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan mengetahui bahwa objek jual belinya telah mempunyai sertifikat yaitu alat bukti P-1, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti P-1 merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi, ternyata telah dapat



meneguhkan dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim kemudian berpendapat bahwa telah nyata peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA,ST.MT dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepkati dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai posita gugatan penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat berjanji untuk membantu proses balik nama sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah memenuhi janji tersebut, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di depan persidangan yang memberikan keterangan bahwa hingga saat ini terkait dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36, yang telah dibeli oleh Penggugat dan telah berada dalam penguasaan secara fisik terkait dengan objek sengketa in casu, namun hingga saat perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, sertifikat tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam persidangan ini tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan terhadap dirinya secara sah dan patut, sehingga dengan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan hak nya untuk membantah terhadap dalil-dalil Penggugat in casu, sehingga terhadap hal yang sedemikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah membenarkan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut selama Tergugat tidak membuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 1 yakni menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya dalam perkara in casu maka pertimbangan petitum ini dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan di akhir setelah seluruh petitum di pertimbangkan oleh Majelis Hakim;



Menimbang, bahwa petitum Penggugat dalam angka 2 yakni menyatakan Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas bahwa Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi bahwa senyatanya Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), terhadap sebidang tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepkati dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) yang telah dikuasai oleh Penggugat masih atas nama KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) yang seharusnya sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, bahwa Tergugat akan membantu menyelesaikan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan hal itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, dan ternyata Tergugat selama persidangan tidak melakukan bantahan ataupun sangkalan terhadap hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum Penggugat dalam angka 2 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 3 yakni menyatakan sah jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA.MilonovKm.8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa surat perjanjian in casu dimaksudkan terkait dengan bukti kuitansi pembayaran terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), terhadap sebidang tanah dengan luas 146 M2 beserta bangunan rumah type 36 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepkati dengan harga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum dalam angka 3 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 yakni Menyatakan sah menjadi milik Penggugat sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA. Milono Km.8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan diangsur/dicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :

- tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 4 ini ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas maka terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 5, yakni menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sendiri terhadap bukti kepemilikan atas tanah, yakni 'Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, yang semula atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA,ST.MT (Tergugat) menjadi atas nama VERRA ELLYS (Penggugat) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 5 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguatkan terhadap alas hak sebidang tanah dengan

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk



luas 146 meter persegi yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik maka sudah sepatutnya Penggugat dapat membalik nama dari KHARISMAHAGA,ST.MT (Tergugat) sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017 menjadi nama Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 5 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 6, yakni menghukum kepada Tergugat untuk biaya yang timbul akibat perkara, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 6 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil dalam posita maupun dalam petitumnya sehingga Penggugat merupakan pihak yang menang dan Tergugat sebagai Pihak yang kalah maka sudah sepatutnya kepada pihak yang kalah dibebani untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sehingga dengan demikian terhadap petitum Penggugat dalam angka 6 in casu, patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum pada angka 1 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan maka terhadap petitum Penggugat pada angka 1 in casu patutlah untuk dikabulkan ;

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 dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya/sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
4. Menyatakan sah jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA Milono Km. 8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat);

5. Menyatakan sah menjadi milik Penggugat sebidang tanah beserta bangunan rumah type 36 yang terletak di Jalan RTA Milono Km.8/ Jalan Pasendeng Komplek Perumahan Citra Garden, Kelurahan Sabaru, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 146 meter persegi, dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan SHM 2811.
- Sebelah Timur berbatas dengan SHM 2339.
- Sebelah Selatan berbatas dengan SHM 2813.
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan.

dengan Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat), berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dan diangsur/dicicil sebanyak tiga (tiga) tahap, yakni :

- tanggal 10 Nopember sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 22 April 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- tanggal 18 Juli 2016 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sendiri terhadap bukti kepemilikan atas tanah, yakni Sertifikat Hak Milik No.02812 tanggal 15 Juni 2017, Surat Ukur No.3638/2017, tanggal 8 Juni 2017, yang semula atas nama pemegang hak KHARISMAHAGA, ST., MT., (Tergugat) menjadi atas nama VERRA ELLYS (Penggugat) baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2022/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.190.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Senin tanggal 18 April 2022, oleh kami, Heru Setiyadi, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H., M.Kn. dan Erhammudin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 25 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lianova, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn.

Heru Setiyadi, S.H., M.H.

Erhammudin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lianova, S.H.



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

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Proses	: Rp50.000,00;
4. PNBP	: Rp70.000,00;
5. Panggilan	: Rp300.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp750.000,00;
Jumlah	: Rp1.190.000,00;

(satu juta seratus sembilan puluh ribu rupiah)