



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 31/Pdt.G/2022/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangka Raya yang mengadili Perkara-perkara Perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam Perkara antara:

Susie Andrianie., S.E., bertempat tinggal Jalan Nyai Rendem Nomor 8 RT 007 RW 014, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Selanjutnya disebut sebagai;..... **Penggugat**

Lawan

Bella Cicilia; bertempat tinggal di Jl. Banama Tingang RT 006 RW 025, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah. Namun alamat sekarang tidak diketahui secara pasti, namun masih berada di wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya disebut sebagai;..... **Tergugat**

Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya; Alamat jalan. D.I. Panjaitan Nomor 19, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah. Selanjutnya disebut.... **Turut Tergugat.**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Februari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palangka Raya pada tanggal 23 Februari 2022 dibawah Register Nomor:

31/Pdt.G/2022/PN Plk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rolis
 - Sebelah Selatan : Rumah Kosong
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong / Rencana Jalan
 - Sebelah Barat : Jalan
2. Tergugat pada bulan Oktober 2021 dengan harga yang disepakati Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi bulan Oktober 2021;
3. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah tersebut telah diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat dan selama tanah tersebut berada dibawah penguasaan Penggugat sampai saat ini selalu dirawat dan tidak pernah ada pihak manapun yang menyatakan keberatan;
4. Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera mengurus proses balik nama Sertifikat Kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat;
5. Bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat,

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali Penggugat mendatangi alamat Tergugat di Jalan Banama Tingang RT/RW: 006/025, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, namun tidak pernah bertemu di rumahnya, selanjutnya beberapa kali Penggugat mencoba berkomunikasi lewat telepon seluler ternyata Tergugat telah pindah ke Kota Tangerang Selatan tanpa memberitahu Penggugat. Tergugat juga tidak mau datang ke Palangka Raya untuk mengurus proses balik nama tersebut, sehingga sampai saat ini pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat tidak pernah dipenuhinya;

6. Bahwa karena jual beli tersebut di atas hanya tertuang dalam kwitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidakada Akta Jual belinya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Palangka Raya;
7. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, dan mengingat objek dalam gugatan a quo mengenai barang tetap maka demi azas kepastian hukum Penggugat melakukan upaya penyelesaian terhadap perkara antara Penggugat dan Tergugat di wilayah barang tetap (tanah) tersebut berada (vide pasal 142 ayat (5) rbg), sehingga sangat berdasar hukum apabila gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Palangka raya;
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut di atas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka perbuatan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat;
9. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;

10. Bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat Bulan Oktober 2021 atas sebidang tanah yang terletak di dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², didasari oleh kesepakatan tanpa ada paksaan maka sangat berdasar hukum apabila proses jual beli tersebut dinyatakan sah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat, beralih sepenuhnya kepada Penggugat;
11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01528 atas nama Pemegang Hak Bella Cicilia menjadi atas nama Penggugat sendiri setelah Penggugat melengkapi segala persyaratan yang diperlukan;
12. Bahwa, dengan timbulnya gugatan ini menyebabkan adanya biaya-biaya perkara, dan sebagaimana ketentuan yang berlaku dalam Pasal 1992

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R.Bg maka pihak Tergugat selaku pihak yang kalah dalam perkara *a quo* harus dihukum untuk menanggung seluruh biaya perkara, dan oleh sebab itu adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat dibulan Oktober 2021 atas sebidang tanah yang terletak yang terletak dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah yang terletak yang terletak dengan sertifikat hak guna bangunan No.01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M²,
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihak hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Bella Cicilia dengan luas 235 M² menjadi Susie Andrianie, S.E;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah datang dan yang menghadap di Persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya yang sah, meskipun menurut relas panggilan nomor: 31/Pdt.G/2022/PN Plk, tertanggal 24 Februari 2022, tanggal 16 Maret 2022, yang dibacakan di persidangan telah dipanggil dengan patut, sehingga Majelis Hakim berpendapat pihak Tergugat telah melepas haknya untuk membela kepentingan hukumnya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir di persidangan, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang mana maksud dan isinya tetap dipertahankan setelah ada perubahan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti terdiri dari;

1. Copi dari **asli** berupa Kwitansi yang telah diterima dari Susie Andrianie, S.H. sejumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk pembayaran bidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Menteng, tertanggal Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-1.
2. Copi dari **asli** berupa Sertifikat (tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No.01528 atas nama Bella Cicilia, selanjutnya diberi tanda bukti P-2.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang masing - masing memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Masliwaty

- Bahwa saksi kenal dengan saudari Bella Cicilia
- Bahwa harga tanah dan rumah tersebut adalah Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati rumah tersebut sekarang. Setahu saksi rumah tersebut dalam keadaan kosong
- Bahwa saksi mengetahui kalua ibu Susie Andrianie,S.H yang membeli tanah dan rumah tersebut
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana penjualnya sekarang

2. Saksi Eli Rahman

- Bahwa pada pertengahan tahun 2021 saksi diminta oleh anak ibu Bella untuk menjual rumah dan saksi dijanjikan seandainya laku maka akan dikasih fee
- Bahwa saksi buka kerja sebagai Marketing
- Bahwa Rumah yang mau dijual berada di jalan Yos Sudarso
- Bahwa yang menyuruh saksi menjual rumah di jalan Yos Sudarso adalah anak Ibu Bella Cicilia yang bernama Dea
- Bahwa saksi kenal dengan Dea karena teman saksi nongkrong di cafe

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal tanggal 17 Mei 2022;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Uraian Putusan ini untuk selengkapny ditunjuk pada Berita Acara Perkara ini yang merupakan bagian dari Putusan ini ;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi ke persidangan kecuali memohon Putusan;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Para Tergugat, meskipun telah dipanggil secara syah dan patut, tidak datang menghadap, dan tidak pula ternyata ketidak hadiran para Tergugat tersebut tanpa disebabkan suatu alasan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut haruslah diputus dengan verstek ;

Menimbang, bahwa apabila disimpulkan, maka gugatan Penggugat pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat ada membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rolis
 - Sebelah Selatan : Rumah Kosong
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong / Rencana Jalan
 - Sebelah Barat : Jalan
- Bahwa Tergugat pada bulan Oktober 2021 dengan harga yang disepakati Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi bulan Oktober 2021;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera mengurus proses balik nama Sertifikat Kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, beberapa kali Penggugat mendatangi alamat Tergugat di Jalan Banama Tingang RT/RW: 006/025, Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, namun tidak pernah bertemu di rumahnya, selanjutnya beberapa kali Penggugat mencoba berkomunikasi lewat telepon seluler ternyata Tergugat telah pindah ke Kota Tangerang Selatan tanpa memberitahu Penggugat. Tergugat juga tidak mau datang ke Palangka Raya untuk mengurus proses balik nama tersebut, sehingga sampai saat ini pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat tidak pernah dipenuhinya;
- Bahwa karena jual beli tersebut di atas hanya tertuang dalam kwitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual belinya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok-pokok gugatan tersebut di atas, Majelis Hakim akan membuktikan dengan menjawab pokok permasalahan sebagai berikut :

“Apakah perbuatan Tergugat dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan oleh Tergugat untuk membantu Penggugat membalik namakan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat (Hak Guna Bangunan) No.01528, atas nama pemegang hak Bella Cicilia (Tergugat), dimaksud untuk balik nama pada Notar/PPAT maupun pada Kantor

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/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

Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi atas nama

Penggugat (Susie Andrianie, S.E.) adalah merupakan Wanprestasi”?

Menimbang, bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, sehingga dalam perkara ini Penggugat harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat - surat bukti P.-1 sampai dengan P.- 2 dan 2 (dua) orang saksi Masliwaty dan saksi Eli Rahman sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut di atas Majelis Hakim akan membuktikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pengertian Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kwitansi yang telah diterima dari Susie Andrianie, S.H. sejumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk pembayaran bidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Menteng, tertanggal Oktober 2021 dan bukti P-2 berupa Sertifikat (tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No.01528 atas nama Bella Cicilia dan berdasarkan keterangan saksi Masliwaty dan saksi Eli Rahman, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah / Rumah yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/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

Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia

dengan luas 235 M², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rolis
- Sebelah Selatan : Rumah Kosong
- Sebelah Timur : Tanah Kosong / Rencana Jalan
- Sebelah Barat : Jalan;

Menimbang, bahwa sebidang tanah dan Rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada bulan Oktober 2021 dengan harga yang disepakati Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi bulan Oktober 2021 dan pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera mengurus proses balik nama Sertifikat Kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, beberapa kali Penggugat mendatangi alamat Tergugat di Jalan Banama Tingang RT/RW: 006/025, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, namun tidak pernah bertemu di rumahnya, selanjutnya beberapa kali Penggugat mencoba berkomunikasi lewat telepon seluler ternyata Tergugat telah pindah ke Kota Tangerang Selatan tanpa memberitahu Penggugat. Tergugat juga tidak mau datang ke Palangka Raya untuk mengurus proses balik nama tersebut, sehingga sampai saat ini pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat tidak pernah dipenuhinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dimana Tergugat berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal membalik nama bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah berupa Sertifikat Hak (Bukti Hak Guna Bangunan) No.01528, atas nama pemegang hak Bella Cicilia (Tergugat), dimaksud untuk balik nama pada Notar/PPAT

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi atas nama Penggugat (Susie Andrianie.,S.E.), maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu menyangkut kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang sehingga oleh karenanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan menurut Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa KUHPerdata membedakan antara perikatan dengan persetujuan / perjanjian, tetapi tidak memberi pengertian tentang hal itu. 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*". Selanjutnya persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (pasal 1313 KUH.Perdata), pengertian persetujuan dipertegas lagi oleh M. Yahya Harahap, SH dalam buku "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", penerbit Alumni Bandung, 1982, halaman 6, bahwa Persetujuan atau verbentenis mengandung pengertian "*suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi*" :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Masliwaty dan saksi Eli Rahman, bahwa hingga sekarang bukti kepemilikan atas tanah dimaksud belum juga dibalik namakan oleh Tergugat menjadi atas nama Penggugat, Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencari

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/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

jalan penyelesaiannya, dengan cara mendatangi Tergugat di rumah kediamannya namun sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga sampai sekarang Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama atas bukti kepemilikan tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya. Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian yang dibuat secara lisan dengan Penggugat untuk membantu Penggugat dalam mengurus balik nama sertifikat tanah bangunan menjadi atas nama Penggugat maka atas dasar fakta hukum tersebut, para Tergugat telah melakukan **Wanprestasi** oleh karena itu Petitum **Point- 3 haruslah dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kwitansi yang telah diterima dari Susie Andrianie, S.H. sejumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk pembayaran bidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Menteng, tertanggal Oktober 2021 dan bukti P-2 berupa Sertifikat (tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No.01528 atas nama Bella Cicilia dan berdasarkan keterangan **saksi Masliwaty dan saksi Eli Rahman**, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah / Rumah yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rolis
- Sebelah Selatan : Rumah Kosong
- Sebelah Timur : Tanah Kosong / Rencana Jalan
- Sebelah Barat : Jalan.

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/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

Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim menyatakan Sah jual-beli antara Penggugat dengan para Tergugat maka terhadap **Petitum Point- 2 haruslah dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kwitansi yang telah diterima dari Susie Andrianie, S.H. sejumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk pembayaran bidang tanah dan bangunan Hak Guna Bangunan yang terletak di Kelurahan Menteng, tertanggal Oktober 2021 dan bukti P-2 berupa Sertifikat (tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No.01528 atas nama Bella Cicilia dan berdasarkan keterangan **saksi Masliwaty dan saksi Eli Rahman**, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah / Rumah yang terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rolis
- Sebelah Selatan : Rumah Kosong
- Sebelah Timur : Tanah Kosong / Rencana Jalan
- Sebelah Barat : Jalan.

Sehingga terhadap petitum point ke- 4 dan point ke- 5 hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa dari fakta - fakta hukum di atas dihubungkan dengan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Maka dinyatakan sah Tanah dalam perkara Aquo menjadi hak milik Penggugat dengan Sertifikat (Hak Guna Bangunan) No.01528, atas nama pemegang hak Bella Cicilia, yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Bella Cicilia (tergugat) dengan luas 235 M² menjadi Susie Andrianie, S.E (Penggugat) dan kepada Kantor Badan Pertanahan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kota Palangka Raya untuk mencatatkan peralihak hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Bella Cicilia (tergugat) dengan luas 235 M² menjadi Susie Andrianie, S.E (penggugat), maka **Petitum Point ke- 4 dan point ke-5 haruslah dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan Tergugat **wanprestasi** maka tergugat dipihak yang kalah dan kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan didalam rincian biaya perkara ini sehingga **Petitum Point ke- 6 haruslah dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga gugatan Penggugat haruslah **dinyatakan dikabulkan seluruhnya;**

Mengingat Pasal 149 RBG, Pasal 1320, Pasal 1233 jo pasal 1234, Pasal 1338 KUHPerdara serta Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dengan Perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat dibulan Oktober 2021 atas sebidang tanah yang terletak dengan sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/ 2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M², adalah sah secara hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi.
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah yang terletak dengan sertifikat hak guna bangunan No.01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 dengan Surat Ukur Nomor: Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang

Hak Guna Bangunan Bella Cicilia dengan luas 235 M².

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan No. 01528 yang diterbitkan pada tanggal 18 Januari 2021 Surat Ukur Nomor: 21142/Menteng/2021 tanggal 18 Januari 2021 atas nama Pemegang Hak Bella Cicilia dengan luas 235 M² menjadi Susie Andrianie, S.E.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini Sejumlah Rp. 1.275.000; (satu juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 25 Mei 2022 oleh kami: Boxgie Agus S.,SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dony Hardiyanto.,SH.M.Hum., dan Erni Kusumawati.,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk Umum pada hari; Selasa, tanggal 7 Juni 2022, oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh; Rahmawati Fitri.,SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Palangka Raya serta dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Dony Hardiyanto.,SH.M.Hum

Boxgie Agus S.,SH.MH.,

Erni Kusumawati.,SH.MH.

Panitera Pengganti

Rahmawati Fitri.,SH.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/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

Perincian Biaya :

Materai	Rp. 10.000.-
Redaksi	Rp. 10.000.-
Proses	Rp. 50.000.-
PNBP	RP. 90.000,-
Panggilan	Rp. 365.000.-
Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000.-
Jumlah	<u>Rp. 1.275.000.-</u>

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)