



**PUTUSAN**  
**Nomor 22/Pdt.G/2022/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Liliwati**, berkedudukan di Jl. Samudin Aman V No. 19 RT004/RW010 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada IPIK HARYANTO, S.H. beralamat di JL. ANGGREK NO. 50, PALANGKA RAYA tanggal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Januari 2022 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya, tertanggal 2 Pebruari 2022 dibawah Nomor :52/l/2022/SK/PN PIK sebagai **Penggugat** ;

Lawan

**Bella Cicilia**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Banama Tingang RT/RW.006/025, Kelurahan Bukit Tunggul , Kecamatan Jekan Raya , Kota Palangka Raya sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI. , untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

**Badan Pertanahan Kota Palangka Raya**, bertempat tinggal di Jl. DI. Panjaitan No.10, Palangka, Kec. Jekan Raya, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN PIK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 28 Januari 2022 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2022/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan/ dasar- dasar Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat ada membeli 2 (Dua) Kavling tanah yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya, dengan sertifikat hak milik No.22982 dan No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 dan 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA Kavling Pertama (1) dengan ukuran Panjang : 40 M dan Lebar : 20 M , dengan batas- batas :

- Sebelah Utara Jalan Banama Tingang
- Sebelah Selatan Tanah Kosong
- Sebelah timur Tanah Sertifikat Nomor : 22982
- Sebelah Barat Jalan

serta Kavling kedua (2) dengan ukuran Panjang : 40 M dan Lebar : 20 M dengan batas – batas :

- Sebelah Utara Jalan Banama Tingang
- Sebelah Selatan Tanah Kosong
- Sebelah timur Tanah Sertifikat Nomor : 22982
- Sebelah Barat Jalan

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada bulan Oktober 2001 dengan harga yang disepakati Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi bulan Oktober 2001;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, 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.

Menimbang, bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera mengurus proses balik nama Sertifikat Kepemilikan tersebut menjadi atas nama Penggugat ;

*Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN PIK*



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 Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, namun tidak pernah bertemu dirumahnya, 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 karena jual beli tersebut diatas 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 oleh karena sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, dan mengingat objek dalam gugatan a quo mengenai barang tetap maka demi asas kepastian hukum maka 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;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka perbuatan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah ingkar janji/ wanprestasi;

Menimbang, bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat Bulan Oktober 2001 atas 2 (dua) Bidang tanah yang terletak (1) di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran



Panjang 40 M dan Lebar 20 M, serta Kavling Dua (2) di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA 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;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka raya/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 2001 atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi ;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA ,;



5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 serta sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi LILIWATI;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini
- Atau : apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya ;

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 2 Maret 2022, dan tanggal 6 April 2022 telah dipanggil dengan patut, ternyata para Tergugat 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 yang mana Penggugat telah membeli 2 (Dua) Kavling tanah yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 dan No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 dan 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA Kavling Pertama (1) dengan ukuran Panjang : 40 M dan Lebar : 20 M , dengan batas- batas :

- Sebelah Utara Jalan Banama Tingang
- Sebelah Selatan Tanah Kosong
- Sebelah timur Tanah Sertifikat Nomor : 22982



- Sebelah Barat Jalan

serta Kavling kedua (2) dengan ukuran Panjang : 40 M dan Lebar : 20 M dengan batas – batas :

- Sebelah Utara Jalan Banama Tingang
- Sebelah Selatan Tanah Kosong
- Sebelah timur Tanah Sertifikat Nomor : 22982
- Sebelah Barat Jalan

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada bulan Oktober 2001 dengan harga yang disepakati Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi bulan Oktober 2001;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, 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.

Menimbang, bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera mengurus proses balik nama Sertifikat Kepemilikan 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 dirumahnya, 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 karena jual beli tersebut diatas 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 oleh karena sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, dan mengingat objek dalam gugatan a quo mengenai barang tetap maka demi asas kepastian hukum maka 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;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengurus balik nama sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diatas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka perbuatan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah ingkar janji/ wanprestasi;

Menimbang, bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat Bulan Oktober 2001 atas 2 (dua) Bidang tanah yang terletak (1) di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Panjang 40 M dan Lebar 20 M, serta Kavling Dua (2) di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA , serta Kavling ke Dua (2) juga berada di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal,



Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, 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 Milik No.22981 dan No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 dan 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi atas nama Penggugat sendiri setelah Penggugat melengkapi segala persyaratan yang diperlukan.

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-4 dan Saksi-Saksi yaitu **1.Elirahman** dan **2. Masliwaty**;

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

1. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 22981 atas nama BELLA CICILIA, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982 atas nama BELLA CICILIA, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli kuitansi pembayaran 2 (dua) bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor : 22981, luas 852 m<sup>2</sup> (delapan ratus lima puluh dua meter kuadrat), Nomor : 22982, luas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus Sembilan puluh Sembilan meter kuadrat) an Bella Cicilia terletak di jalan Rajawali IV No,27, Kelurahan Bukit Tunggal, Kota Palangkaraya, pada bulan Oktober 2021, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK 6271044206760002 atas nama **LILIWATI** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 13 April 2018 , selanjutnya diberi tanda P-4;



Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut di atas 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-3 yakni kuitansi pembayaran 2 (dua) bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor : 22981, luas 852 m2 (delapan ratus lima puluh dua meter kuadrat), Nomor : 22982, luas 799 m2 (tujuh ratus Sembilan puluh Sembilan meter kuadrat) an Bella Cicilia terletak di jalan Rajawali IV No,27, Kelurahan Bukit Tunggal, Kota Palangkaraya, pada bulan Oktober 2021, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sebagai berikut ;

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 penandatanganan tersebut. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari suatu akta otentik; Kekuatan pembuktian materiil akta 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. **Elirahman** dan 2. **Masliwaty**, 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-4 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-4 merupakan Kartu Tanda Penduduk NIK 6271044206760002 atas nama **LILIWATI** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 13 Maret 2018, dimana terhadap alat-alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-3, dimana yang menjadi pihak pembeli adalah Penggugat sesuai dengan identitas Penggugat dalam alat bukti P-4, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait alat bukti P-4 adalah alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-1 dan P-2 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-1 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 22981 atas nama **BELLA CICILIA** dan bukti P-2 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 22982 atas nama **BELLA CICILIA**, dimana terhadap alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-3, yaitu bahwa alat bukti P-1 dan P-2 merupakan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang hal tersebut juga telah didukung dengan keterangan saksi 1. **Elirahman** dan 2. **Masliwaty**, 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 dan P-2, 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. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak **BELLA CICILIA** dengan luas luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama



pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 799 m2 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus 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. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 799 m2, 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 terhadap petitum Penggugat dalam angka 2 yakni menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat dibulan oktober 2001 atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, adalah sah secara hukum, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa surat perjanjian in casu dimaksudkan terkait dengan bukti kuitansi pembayaran terhadap dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 799 m2 (Tergugat), yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum dalam angka 2 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat dalam angka 3 yakni menyatakan Tergugat telah 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 dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1



Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 799 m2 (Tergugat), yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang telah dikuasai oleh Penggugat masih atas nama BELLA CICILIA (Tergugat) yang seharusnya sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, bahwa Tergugat akan membantu menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas luas 799 m2, 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 3 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 yakni menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, 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 Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihak hak (balik nama) sertifikat hak milik



No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 3277/2001 tanggal 01 Maret 2001 serta sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 3276/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi LILIWATI, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 5 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguatkan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001, atas nama pemegang hak BELLA CICILIA dengan luas 799 m2, yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik maka sudah sepatutnya Penggugat dapat membalik nama dari BELLA CICILIA (Tergugat) sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 22981, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001, dengan luas 852 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 22982, yang diterbitkan pada tanggal 1 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001 dengan luas 799 m2 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 dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tidak hadir;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat dibulan oktober 2001 atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No. 22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No. 22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi ;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26237/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta Kavling kedua (2) Juga terletak di Jalan Banama Tingang Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jekan Raya, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 dengan Surat Ukur Nomor : 26238/2001 tanggal 01 Maret 2001 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihak hak (balik nama) sertifikat hak milik No.22981 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 26237/2001 tanggal 01 Maret 2001 serta sertifikat hak milik No.22982 yang diterbitkan pada tanggal 01 Maret 2001 Surat Ukur Nomor : 26238/2001 tanggal 01 Maret 2001, atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi LILIWATI;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Selasa tanggal 17 Mei 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 Palangkaraya Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 28 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 18 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Linda, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H.,M.Kn

Heru Setiyadi, S.H. M.H

Erhammudin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Linda, S.H,

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Plk



# 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 .....	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp480.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp750.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp1.380.000,00;

( satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah )