



PUTUSAN

Nomor 247/Pdt.G/2020/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 :

NORDIANSYAH. : Tempat tanggal lahir Benua Kepayang, 16 Oktober 1966, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jln. RTA. Milono Km.9 Komplek Supra No. 67 RT. 002 RW. 003 Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

Drs. SUKARLAN : Tempat tanggal lahir, Barito Selatan 28 Mei 1966, dahulu beralamat di Jalan Aries No. 033 A RT. 004 RW. 021, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut 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 30 Nopember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Rraya dalam Register Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR- BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA. Milono Km.9 Komplek Supra No. 67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.

Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.

Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98

dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat);

- Bahwa adapun atas sebidang tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 sebagaimana tersebut diatas disepakati oleh oleh Penggugat dengan Tergugat dengan harga sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), sebagaimana sesuai kwitansi tanda penerimaan uang pada tanggal 3 Juni 1998, dengan ketentuan bahwa angsuran/kreditnya di Bank Tabungan Negara (BTN) dilanjutkan oleh Penggugat selaku pembeli;

Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli tersebut, maka secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat telah pula disepakati dimana Tergugat berjanji serta berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal baik untuk mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) pada Bank Tabungan Negara maupun untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi atas nama Penggugat;

- Bahwa sejak disepakatinya jual beli tanah beserta bangunan rumah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat, maka untuk selanjutnya baik obyek tanah beserta bangunan rumah diatasnya maupun surat-surat yang berkaitan dengan hal itu telah diserahkan penguasaannya kepada Penggugat;

- Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu yang dimana telah disepakati secara lisan Tergugat telah berjanji serta berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal baik untuk mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) pada Bank Tabungan Negara maupun untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi atas nama Penggugat, hingga saat ini Tergugat tidak juga memenuhi janji dan kewajibannya dimaksud, bahkan Penggugat sendiri

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



yang harus mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada Bank Tabungan Negara begitu angsuran/kreditnya sudah lunas oleh Penggugat, namun untuk membalikan namakan Serrtifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, Tergugat telah melalaikan janji/kewajibannya, Bahwa terhadap hal tersebut maka Penggugat telah berusaha dan berupaya untuk menghubungi serta mencari keberadaan Tergugat supaya memenuhi janji dan kewajibannya untuk;

- Bahwa dengan tidak dipenuhinya janji/kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serrtifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 yang semula atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka Penggugat telah berusaha dan berupa untuk menghubungi Tergugat akan tetapi segala usaha tidak juga berhasil dan bahkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan atau alamatnya yang jelas ;
- Bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan atau kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serrtifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 yang semula atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka jelas menurut hukum apabila Tergugat telah melakukan perbuatan *ingkar janji (wanprestasi)*;
- Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan *ingkar janji (wanprestasi)* karena tidak memenuhi janji/kewajibannya guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serrtifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 yang semula atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor badan Pertanahan Kota Palangka Raya,dan oleh karena Penggugat

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Pembeli yang beritikad baik sehingga 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 antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.
Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98
dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
1. Menyatakan sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas- batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.
Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98
dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) adalah sah menjadi hak milik Penggugat

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK

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

berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 Juni 1998 sebagaimana kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;

2. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 yang semula atas nama pemegang hak *Drs.SUKARLAN (Tergugat)* menjadi atas nama *Penggugat (NORDIANSYAH)* pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;
3. 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 Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pertama tanggal 14 Januari 2021, tanggal sidang kedua 21 Januari 2021 dan tanggal sidang ketiga 28 Januari 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan tidak dapat diusahakan perdamaian dikarenakan ketidak hadiran Tergugat dalam persidangan sehingga tidak memenuhi ketentuan-ketentuan atau persyaratan mediasi berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan dan pihak Penggugat menerangkan terhadap surat gugatan tersebut tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. NORDIANSYAH dengan NIK : 6271041610680001 tanggal 2 Desember 2010 dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.1;**
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga NORDIANSYAH dengan No. 6271042801081983 tanggal 7 November 2018 dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.2;**

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK

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)



3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Rumah RSS di Jalan Milono Kereng Bangkirai Palangka Raya tanggal 3 Juni 1998 dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.3**;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. Drs. SUKARLAN dengan NIK : 15.5001.280556.0002 tanggal 28 Mei 1999 dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.4**;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 834, tanggal 14 Juli 1998 atas nama Drs. SUKARLAN dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.5**;
6. Fotokopi Surat Keputusan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) an. SUKARLAN dan selanjutnya surat bukti tersebut diberi tanda **Bukti P.6**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga mengajukan saksi 2 (dua) orang, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **ABDUL KAHAR MASHURI**:

Bahwa, Saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi saksi dalam persidangan perkara perdata wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat ada memiliki tanah yang ada bangunan rumah KPR type 36 yang terletak di Jalan RTA. Milono Km. 9 Komplek Supra No. 67 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran panjang 15 meter dan lebar 10 meter ;

Bahwa, sepengetahuan Saksi, tanah dan rumahnya milik Penggugat tersebut diperoleh membeli dari Drs. Sukarlan (Tergugat) antara tahun 1998 - 1999;

Bahwa, Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi bertetangga dengan Penggugat, dan Penggugat ada bercerita kepada Saksi mengenai hal tersebut,



Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mengetahui secara langsung proses jual beli tanah dan ruman antara Penggugat dan Tergugat tersebut;

Bahwa, sepengetahuan Saksi, Tergugat belum sempat menempati rumahnya tersebut, setelah dibeli oleh Penggugat baru ditempati oleh Penggugat dan keluarganya

Bahwa, Saksi yang tinggal lebih dulu di Komplek Supra Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, sedangkan Penggugat lebih belakangan dari Saksi;

Bahwa, Saksi tidak mengetahui harga tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

Bahwa, Saksi pernah melihat alas hak atas tanah milik Penggugat tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Drs. Sukarlan;

Bahwa, Penggugat ingin membalik nama sertipikat dari atas nama Drs. Sukarlan (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, namun terkendala karena Tergugat suah tidak berdomisili lagi di Palangka Raya;

Bahwa, sepengetahuan Saksi selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada orang yang komplain dan keberatan atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut;

2. Saksi ARBAENAH:

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dalam perkara ini, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga baik dengan Penggugat serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat, sedangkan untuk Tergugat, Saksi tidak kenal;
- Bahwa, Saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi saksi dalam persidangan perkara perdata wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat ada memiliki tanah yang ada bangunan rumah KPR type 36 yang terletak di Jalan RTA. Milono Km. 9 Komplek Supra No. 67 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran panjang 15 meter dan lebar 10 meter ;
- Bahwa, menurut cerita dan keterangan dari Penggugat, tanah dan rumah milik Penggugat tersebut diperoleh membeli dari Drs. Sukarlan (Tergugat) antara tahun 1998;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mendengar cerita dari Penggugat tersebut karena Saksi bertetangga dengan Penggugat, dan Penggugat ada bercerita kepada Saksi mengenai hal tersebut,
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mengetahui proses jual beli tanah dan ruman antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa, Penggugat tinggal lebih dulu di Komplek Supra Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, sedangkan Saksi baru tinggal di kompleks tersebut pada tahun 2003;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui harga tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa, pada tahun 2000 Saksi juga membeli tanah dan rumah di Komplek Supra Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan harga Rp15.000.000.00 (Lima belas juta rupiah) masih meneruskan kredit dibank BTN sebesar Rp64.000.00 (Enam puluh empat ribu rupiah) perbulan;
- Bahwa, Saksi pernah melihat alas hak atas tanah milik Penggugat tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Drs. Sukarlan;
- Bahwa, Penggugat ingin membalik nama sertipikat dari atas nama Drs. Sukarlan (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, namun terkendala karena Tergugat suah tidak berdomisili lagi di Palangka Raya;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi selama Penggugat menempati rumah tersebut tidak ada orang yang komplain dan keberatan atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut;

Atas keterangan saksi, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 19 Pebruari 2021 yang dihadiri Penggugat Prinsipal tanpa hadirnya Tergugat, dengan hasil sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan diajukan dalam persidangan tertanggal 18 Maret 2021 yang pada pokoknya mohon gugatan dikabulkan karena Penggugat berkeinginan membalik nama Sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat biar menjadi jelas status

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya, dan setelah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi di persidangan, maka selanjutnya Penggugat mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara pemeriksaan persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dari tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR- BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) dan setelah terjadi penyerahan sampai saat ini Penggugat belum bisa melakukan balik nama Sertifikat tersebut dikarenakan Tergugat sudah pindah tempat tinggal dan sampai sekarang Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keberadaannya, sehingga Penggugat kesulitan untuk membalik nama sertifikat tersebut :

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian, dipersidangan Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-6 dimana setelah dicermati ternyata kesemuanya telah memenuhi ketentuan sah-nya alat bukti, sehingga memberikan cukup alasan bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan lebih lanjut, dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama: 1. **ABDUL KAHAR MASHURI** dan 2. **ARBAENAH** yang menerangkan dibawah sumpah dan keberadaannya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 172 Rbg sehingga keterangan dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidak hadiran Tergugat untuk menghadap di persidangan atau tidak menyuruh orang lain menghadap di persidangan yang telah ditentukan, walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut oleh Juru Sita

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK

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

Pengadilan Negeri Palangka Raya masing-masing relas untuk sidang tanggal 14 Januari 2021, relas sidang kedua tanggal 21 Januari 2021, dan relas sidang ketiga tanggal 28 Januari 2021, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dan tidak membantah dalil - dalil gugatan Penggugat yang untuk selanjutnya Tergugat nantinya agar tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Palangka Raya menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.

Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.

Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98

dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 s/d P-6 dan keterangan saksi-saksi Penggugat yang masing-masing bernama 1. **ABDUL KAHAR MASHURI** dan 2. **ARBAENAH** maka diperoleh fakta hukum;

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perbuatan hukum jual beli jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah); (Vide P-3);
- Bahwa jual beli tidak dilakukan dihadapan Notaris sehingga tidak dibuat Akta Jual beli;

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perbuatan hukum jual beli tersebut sudah terjadi penyerahan sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN, dan belum dibalik nama ;
- Bahwa saat ini tanah dan bangunan tersebut telah ditempati oleh Penggugat dan keluarga;
- Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaannya;

Menimbang, bahwa hal-hal yang tidak dibantah kebenarannya adalah sebuah pengakuan dan pengakuan merupakan bukti yang sempurna dalam pembuktian; (Vide pasal 311 Rbg);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdata pengertian jual beli adalah “Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” sedang pengertian Jual Beli tanah menurut Hukum Agraria Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga diistilahkan *tunai*, artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya bukti pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna, dengan kata lain sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut, dan peralihan hak terjadi secara seketika ketika azas terang dan tunai terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1475 KUHPerdata yang berbunyi “Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli” sedang pasal 1474 KUHPerdata berbunyi “Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua tiadanya cacad yang tersembunyi pada barang tersebut atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan pembatalan pembelian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdata merumuskan agar bukti tulisan mempunyai kekuatan hukum maka haruslah merupakan akta otentik/akta dibawah tangan, akta otentik yaitu akta/keterangan

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



yang dibuat oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta dibawah tangan yaitu suatu akta/keterangan yang dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak dengan tanpa perantara pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, bahwa tindakan Tergugat atas perbuatan hukum jual beli sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah); (Vide P-3) yang sampai saat gugatan ini diajukan belum terjadi balik nama menjadi atas nama Penggugat, adalah bertentangan hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat secara yuridis telah selesai karena telah terjadi penyerahan secara terang dan tunai, yang dalam pelaksanaannya hanya dibuktikan dengan suatu surat (akta dibawah tangan) yang ditanda tangani yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, merupakan perbuatan hukum yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dalam melakukan perbuatan hukum yang telah diakui kebenarannya dapat diterima secara hukum, dan harus dinyatakan sah menurut hukum sehingga terhadap petitum nomor 3 (tiga) dan 4 (empat) yang mempunyai pengertian dan makna hukum yang sama dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah selanjutnya terhadap petitum nomor dua berbunyi Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan atau dapat diartikan suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah selesai dilaksanakan maka ada kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua tiadanya cacad yang tersembunyi pada

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK



barang tersebut atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan pembatalan pembelian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, bahwa tindakan Tergugat atas perbuatan hukum jual beli sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah); (Vide P-3) yang sampai saat gugatan ini diajukan belum terjadi balik nama menjadi atas nama Penggugat, adalah merupakan kelalaian Tergugat karena tidak melaksanakan prestasi dan tanggung jawab secara hukum sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji sehingga terhadap petitum angka 2 (dua) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum maka perbuatan hukum yang menyertai adanya pelaksanaan jual beli sebagaimana petitum nomor 5 (lima) yang pada pokoknya berbunyi Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah); (Vide P-3) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 834 tanggal 14 Juli 1998, Surat Ukur No 70/98 tanggal 9 Pebruari 1998, yang semula atas nama Pemegang hak SYAIFUL Drs Sukarlan (TERGUGAT) menjadi atas nama Penggugat Nordiansyah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, dapat 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 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tidak hadir tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili dipersidangan, sedangkan ia telah dipanggil dengan sah dan patut menurut hukum;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan **Verstek**;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.
Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98
dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs. SUKARLAN (Tergugat) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang pada tanggal 3 Juni 1998 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
5. Menyatakan sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, dengan batas- batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatas dengan Kav.56.
Sebelah Barat berbatas dengan HGB No.833/SU.71/98.
dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN PIK

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

Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 atas nama pemegang hak Drs.SUKARLAN (Tergugat) adalah sah menjadi hak milik Penggugat berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 Juni 1998 sebagaimana kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan ukuran 150 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di Jalan RTA.Milono Km.9 Komplek Supra No.67, Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No.834 tanggal 14 Juli 1998 Surat Ukur No.70/98 tanggal 9 Pebruari 1998 yang semula atas nama pemegang hak *Drs.SUKARLAN (Tergugat)* menjadi atas nama *Penggugat (NORDIANSYAH)* pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya Tergugat;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.420.000,00 (Satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari **Selasa**, tanggal **30 Maret 2021**, oleh kami, **Etri Widayati, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Syamsuni, S.H., M.Kn.** dan **Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 247/Pdt.G/2020/PN Plk tanggal 29 Desember 2020, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **21 April 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut **Bambang Sukino, S.H.**, Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn.

Etri Widayati, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 247/Pdt.G/2020/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

Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bambang Sukino, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp520.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.420.000,00;</u>

(Satu juta empat ratus dua
puluh ribu rupiah)