



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Jhon Devid, Tempat Lahir Tumbang Malahoi, Tanggal Lahir 06 Februari 1976, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat di Jalan Hiu Putih Komp. BTN Kav. 17 Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Propinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ipik Haryanto, S.H., Advokat pada Kantor Hukum IPIK HARYANTO, S.H., & Rekan yang berkantor di Jalan Kecubung No.6 Tjilik Riwut Km. 3,5 Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Januari 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Bella Cicilia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Dahulu Beralamat di Jalan Banama Tingang RT006 RW025, Kelurahan Bukit Tunggul, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Sekarang tidak diketahui Keberadaannya di Wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Kota Palangka Raya, tempat kedudukan di Jalan DI Panjaitan No.19, Kota Palangka Raya, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Propinsi Kalimantan Tengah, 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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 28 Januari 2022 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat ada membeli 2 (dua) Kavling tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 Juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

2. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat pada Bulan November 2021 yang dilaksanakan di Palangka Raya dengan harga yang disepakati Rp700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi Bulan November 2021;

3. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas 2 (dua) Bidang tanah dan bangunan tersebut 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.

4. 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 sendiri;

5. 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 berada dirumah, selanjutnya beberapa kali Penggugat mencoba komunikasi lewat telepon seluler namun ternyata Tergugat menyatakan telah pindah ke Kota Tangerang Selatan tanpa memberitahukan kepada Penggugat. Tergugat juga tidak mau datang ke Palangka Raya untuk mengurus

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK

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)



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 diatas hanya tertuang dalam kuitansi, 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;

7. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi janjinya, 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;

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

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

10. Bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat di bulan November 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka , Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383



- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

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 kepemilikannya kepada Penggugat;

11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka , Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

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 17383 yang diterbitkan pada tanggal 4 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta kavling kedua dengan Nomor sertifikat : 1317 yang diterbitkan tanggal 20 september 1988 dengan nomor surat ukur : 946 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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

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 November 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 Juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

adalah sah secara hukum;

3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat ;
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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)



Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihak hak (balik nama) sertifikat hak milik No.17383 dan sertifikat nomor : 1317 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi Hak **JHON DEVID**;

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 31 Januari 2022, tanggal 2 Maret 2022, dan tanggal 11 Maret 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan yang mana Penggugat telah membeli 2 (dua) Kavling tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317



Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat pada Bulan November 2021 yang dilaksanakan di Palangka Raya dengan harga yang disepakati Rp.700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta rupiah) sebagaimana termuat dalam kwitansi Bulan November 2021;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli atas 2 (dua) Bidang tanah dan bangunan tersebut 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 sendiri;

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 berada dirumah, selanjutnya beberapa kali Penggugat mencoba komunikasi lewat telepon seluler namun ternyata Tergugat menyatakan telah pindah ke Kota Tangerang Selatan tanpa memberitahukan kepada 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 janjinya, 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dan bangunan tersebut diatas, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka perbuatan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi ;

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

Menimbang, bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat di bulan November 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas-batas yaitu:

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

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 kepemilikannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/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

Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

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 17383 yang diterbitkan pada tanggal 4 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA serta kavling kedua dengan Nomor sertifikat : 1317 yang diterbitkan tanggal 20 september 1988 dengan nomor surat ukur : 946 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 : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli kuitansi pembayaran 2 (dua) bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor : 17383, luas 560 m2, Nomor : 1317, luas 570 m2 an Cornelis terletak di

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK

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)



jalan Podong, Kelurahan Palangka, Kota Palangkaraya, pada bulan November 2021, sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK 6271030604790005 atas nama JHON DEVID yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 06 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut di atas akan Majelis Hakim pertimbangkan 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 pertimbangkan 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 : 17383, luas 560 m2, Nomor : 1317, luas 570 m2 an Cornelis terletak di jalan Podong, Kelurahan Palangka, Kota Palangka Raya, pada bulan November 2021, sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh 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. Sehela kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah



tangan. Pasal 1867 KUHPdata 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 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 6271030604790005 atas nama **JHON DEVID** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya tertanggal 06 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 : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dan bukti P-2 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88, 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 meskipun begitu Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-2 secara lebih detail sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 April 2022, dapatlah diketahui bahwa diatas objek sengketa tersebut telah berdiri sebuah bangunan rumah dengan dikelilingi pagar tembok disekitarnya, kemudian dari hal tersebut maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-2 in casu dengan menggunakan terminology pembuktian sesuai dengan pasal 284 Rbg (vide pasal 1866 KUHPerdara) yakni terkait dengan alat bukti **Persangkaan**;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK



Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata berlakulah Hukum Acara Perdata. Hukum Acara Perdata sendiri mengenal 5 macam alat bukti yang sah, terdiri dari:

1. Surat
2. Saksi
- 3. Persangkaan**
4. Pengakuan
5. Sumpah

Menimbang, bahwa pengertian alat bukti persangkaan terdapat dalam Pasal 1915 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (KUHPerdata) yang berbunyi:

Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal.

Menimbang, bahwa ada dua macam persangkaan, yaitu : persangkaan menurut undang-undang, dan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1915 KUHPerdata, klasifikasi persangkaan terdiri dari persangkaan menurut undang-undang dan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 688), persangkaan terdiri dari:

1) Persangkaan Menurut Undang-Undang :

Disebut juga persangkaan hukum (rechtsvermoeden) atau persangkaan undang-undang (wettelijke vermoeden). Dalam penulisan sering juga disebut *presumtionones juris* (presumption of law).

Bentuk persangkaan undang-undang terbagi dua, yaitu:

- a. Persangkaan menurut undang-undang yang tidak dapat dibantah atau *irrebuttable presumption of law*;
- b. Persangkaan menurut undang-undang yang dapat dibantah atau *rebuttable presumption of law*.

Menimbang, bahwa menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Yahya Harahap dalam buku yang sama (hal. 688-689), pengertian persangkaan undang-undang digariskan dalam Pasal 1916 KUHPerdata, yaitu:

- a. Persangkaan berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang berkenaan atau berhubungan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu;
- b. Persangkaan semacam ini, menurut Pasal 1916 KUHPerdata, antara lain:



1. Perbuatan yang oleh undang-undang dinyatakan batal, karena semata-mata demi sifat dan wujudnya dianggap telah dilakukan untuk menyelundupi suatu ketentuan undang-undang;
2. Perbuatan yang oleh undang-undang diterangkan bahwa hak milik atau pembebasan utang disimpulkan dari keadaan tertentu;
3. Kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata);
4. Kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada pengakuan atau sumpah salah satu pihak.

2) Persangkaan Hakim/Persangkaan yang Tidak Berdasarkan Undang-Undang

Menimbang, bahwa pengaturan tentang Persangkaan Hakim terdapat dalam Pasal 1922 KUHPerdara yang berbunyi:

Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan Hakim, yang dalam hal ini tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan yang lain. Persangkaan-persangkaan yang demikian hanya boleh diperhatikan, bila undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula bila terhadap suatu perbuatan atau suatu akta diajukan suatu bantahan dengan alasan-alasan adanya itikad buruk atau penipuan.

Menimbang, bahwa persangkaan hakim merupakan lawan dari persangkaan undang-undang, yaitu persangkaan yang diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dalam Common Law disebut presumption of fact atau provisional presumption, yang keadaannya tidak lain daripada circumstantial evidence, yakni bukti dari suatu fakta dan kejadian. Misalnya, menyimpulkan seseorang berada di suatu tempat atau tidak, berdasarkan keadaan atau fakta tertentu.

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1922 KUHPerdara, pengertian persangkaan hakim adalah:

- a. Persangkaan berdasarkan kenyataan atau fakta (fetelijke vermoeden) atau (presumptiones facti) yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan sebagai pangkal titik tolak menyusun persangkaan;
- b. Hal ini dilakukan oleh hakim karena undang-undang sendiri memberi kewenangan kepadanya berupa kebebasan menyusun persangkaan.

Menimbang, bahwa dari penjelasan di atas, undang-undang menyerahkan kepada pendapat dan pertimbangan hakim untuk mengkonstruksi alat bukti



persangkaan yang bertitik tolak atau bersumber dari suatu alat bukti yang telah ada dalam persidangan. Dari mana atau dari pihak mana data atau fakta itu diambil hakim adalah bebas. Boleh dari fakta yang dikemukakan penggugat. Bisa juga dari fakta yang diajukan oleh tergugat. Yang jadi syarat patokan, fakta atau data yang dijadikan sumber menarik alat bukti persangkaan itu, sudah terbukti dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa yang membedakan keduanya adalah asal dari mana kesimpulan atau persangkaan tersebut ditarik. Kalau persangkaan undang-undang berdasarkan ketentuan khusus dari undang-undang berkenaan atau berhubungan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu, sedangkan persangkaan hakim adalah persangkaan yang ditarik oleh hakim berdasarkan fakta atau kenyataan atau bersumber dari fakta yang telah terbukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim kemudian berkesimpulan bahwa dengan berdirinya bangunan dan pagar tembok di sekeliling rumah tersebut diatas sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA, dapat diketahui bahwa sebagian dari tanah dan bangunan tersebut dibawah penguasaan fisik maupun yuridis oleh BELLA CICILIA sebelum kemudian berpindah hak kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa sementara sebagian dari tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa terdapat alas hak yang lain yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88, maka terhadap alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 22 April 2022, dapat diketahui bahwa tanah dan bangunan objek sengketa telah dipagar keliling sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan kepemilikannya ;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, Majelis Hakim kemudian menggunakan **Persangkaan** sesuai ketentuan dalam Pasal 1922 KUHPdata kemudian berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius merupakan alas hak yang telah berpindah tangan dari atas nama Cornelius kepada Tergugat, namun belum sempat dibalik nama atas nama Tergugat, hal ini dikuatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga dengan adanya alat bukti P-3 dimana dalam alat bukti in casu yang merupakan alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian tersebut, dimana Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) terhadap pembayaran 2 (dua) bidang tanah sertifikat (SHM) Nomor : 17383, luas 560 m2, Nomor : 1317, luas 570 m2 an Cornelis terletak di jalan Podong, Kelurahan Palangka, Kota Palangkaraya, pada bulan November 2021, sehingga dengan hal tersebut Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat merupakan pihak yang telah menguasai secara fisik terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya secara keseluruhan dan tidak terpisahkan, sehingga keberadaan Cornelius sudah tidak ada keterkaitan dengan objek sengketa ;

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 Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas 570 m2 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp.700.000.000,- (tujuh 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 Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas 570 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 ;

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK



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 November 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

adalah sah secara hukum, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat perjanjian in casu dimaksudkan terkait dengan bukti kuitansi pembayaran terhadap dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas luas 570 m2 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh 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 Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas luas 570 m2 yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp700.000.000,00 (tujuh 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 Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas luas 570 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 ;

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 yakni Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka raya dengan sertifikat hak milik No.17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 9 juli 1988 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau,

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.17383 dan sertifikat nomor : 1317 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi Hak **JHON DEVID**, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 5 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguatkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas luas 560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas luas 570 m2, yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik maka sudah sepatutnya Penggugat dapat membalik nama dari BELLA CICILIA (Tergugat) sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan luas luas

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN PK



560 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1317 atas nama Cornelius, yang diterbitkan pada tanggal 20 September 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 946/88 dengan luas luas 570 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 November 2021 atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau

adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat ;

5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sarang Pungau, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 17383 yang diterbitkan pada tanggal 04 Juni 1998 dengan Surat Ukur Nomor : 945/88 tanggal 04 Juni 1998 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas- batas yaitu:

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan Rumah orang
- Barat Berbatasan dengan sertifikat no.1317

Sedangkan Kavling kedua (2) dengan Nomor sertifikat : 1317 dengan ukuran Lebar 20 M x Panjang 28 M, dengan batas – batas yaitu :

- Utara berbatasan Perumahan
- Selatan berbatasan dengan Jalan Pungau Raya
- Timur berbatasan dengan sertifikat no.17383
- Barat Berbatasan dengan Jalan amitatau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik No.17383 dan sertifikat nomor : 1317 atas nama Pemegang Hak BELLA CICILIA menjadi Hak **JHON DEVID**;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, 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 Palangka Raya Nomor 23/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, Lianova, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh 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,

Lianova, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai : Rp10.000,00;
2. Redaksi : Rp10.000,00;
- 3..... : Rp50.000,00;

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proses

4.....

PNBP : Rp80.000,00;

5.....

Panggilan : Rp720.000,00;

6.....

Pemeriksaan setempat : Rp750.000,00;

Jumlah : Rp1.620.000,00;
(satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)