



PUTUSAN

Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FARIDA SILALAH, tempat tanggal lahir Martapura, 09 November 1962, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Bangas Permai No. 47 B R.T. 001 R.W. 010, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, dengan alamat elektronik(e-mail): Ecourtppalangka240@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

HERMIN, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Candra Buana/Pandan Sari Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, sekarang tidak diketahui alamat yang jelas, namun masih berada di wilayah hukum Negara kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti Penggugat dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya secara elektronik pada tanggal 14 Mei 2024 dengan Register Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah pekarangan, yang terletak Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas 525 meter persegi dan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.6123.

Hal. 1 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.6112
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari.
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No.6110.

dengan Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak HERMIN (Tergugat);

2. Bahwa adapun terhadap tanah pekarangan sebagai objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah disepakati dengan harga sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), sebagaimana sesuai dengan kuitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 02 Juli 2000 dengan disaksikan oleh Sriyati dengan Ujan;
3. Bahwa sebelumnya Tergugat menjamin dimana tanah objek jual beli tersebut tidak ada sengketa atau permasalahan dengan pihak lain dan pada setelah terjadinya kesepakatan jual beli obek tanah pekarangan antara Penggugat dengan Tergugat maka sejak saat itu baik objek tanah maupun segala surat-surat yang berkenaan dengan kepemilikan dengan tanah dimaksud oleh Tergugat telah diserahkan penguasaannya kepada Penggugat dan sehingga segala kewajiban mengenai perawatan dan pemeliharaan serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah pekarangan menjadi tanggung jawab dari Penggugat;
4. Bahwa secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat telah pula sepakat dimana Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal proses/pengurusan balik nama bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik No. 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Farida Silalahi), baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya;
5. Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu dimana sejak disepatinya jual beli atas sebidang tanah pekarangan tersebut hingga hingga sekarang, ternyata Tergugat telah melalaikan kewajibannya/janjinya guna membantu Penggugat dalam proses/pengurusan membalik namakan bukti kepemilikan tanah pekarangan tersebut yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No.1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Farida Silalahi), baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun

Hal. 2 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya;

6. Bahwa atas hal tersebut maka Penggugat telah berusaha dan berupaya untuk menghubungi bahkan mencari tahu keberadaan Tergugat agar bisa membalik namakan bukti kepemilikan tanah pekarangan yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut, akan tetapi hingga sekarang Tergugat tidak bias dihubungi bahkan keberadaannya sudah tidak diketahui lagi;
7. Bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan atau kewajiban oleh Tergugat untuk membantu Penggugat untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah pekarangan yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Farida Silalahi), baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, maka jelas menurut hukum apabila Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak menepati kesepakatan secara lisan yakni berkewajibannya untuk membantu Penggugat dalam pengurusan balik nama bukti kepemilikan atas tanah pekarangan objek jual beli dimaksud dan oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, tentunya dilindungi oleh hukum, maka sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya dan menyatakan sah jual beli atas objek tanah dimaksud serta Penggugat berhak/dapat membalik namakan bukti kepemilikan atas objek tanah dimaksud walau tanpa adanya Tergugat;

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 (wan prestasi);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan, yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari,

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Plk



Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas 525 meter persegi dan batas- batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.6123.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.6112
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari.
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No.6110.

dengan Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak HERMIN (Tergugat), sebagaimana sesuai dengan kuitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 02 Juli 2000 dengan disaksikan oleh SRIYATI dengan UJAN ;

4. Menyatakan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas 525 meter persegi dan batas- batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No.6123.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.6112
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari.
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No.6110.

dengan Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak HERMIN (Tergugat), sah menjadi hak milik Penggugat atas dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana sesuai dengan kuitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 02 Juli 2000 dengan disaksikan oleh Sriyati dengan Ujan;

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses/pengurusan balik nama sendiri bukti kepemilikan atas tanah pekarangan yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Farida Silalahi), baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, walaupun tanpa adanya Tergugat;

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

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan, Penggugat telah datang menghadap sendiri dipersidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang dipersidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan sebagaimana berita acara panggilan sidang tanggal 20 Mei 2024 melalui surat tercatat,

Hal. 4 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Pik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Mei 2024 dan 5 Juli 2024 melalui media dan panggilan umum, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli berupa Sertifikat Hak Milik No. 6111 atas nama Hermin, selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli berupa Kuitansi yang telah diterima dari Ibu Farida Silalahi uang sejumlah Rp45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 02 Juli 2016, selanjutnya disebut bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli berupa Kuitansi yang telah diterima dari Ibu Farida Silalahi uang sejumlah Rp 4.000.000 (empat juta rupiah) tertanggal 02 Juli 2018, selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Fotokopi dari printout berupa Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Farida Silalahi/Hermin tahun pajak 2018, selanjutnya disebut bukti P-4;

Menimbang bahwa keseluruhan fotokopi alat bukti tertulis tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda bukti P-4 yang merupakan fotokopi dari printout, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sairos Murpi Sirait, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui adalah masalah sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat dan mau balik nama;
 - Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi jual beli tanah tersebut di bulan Mei tahun 2024;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Hermin;

Hal. 5 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/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

- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2000 namun Saksi tidak mengetahui tanggal dan bulannya;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Pandan Sari dan sudah ada sertifikatnya;
 - Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui nomor sertifikat hak milik tanah tersebut yakni tercatat Nomor 6111 atas nama Hermin;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan saudara Hermin;
 - Bahwa Saksi kurang tahu apakah Penggugat dan Tergugat ada atau tidak ke PPAT;
2. Saksi Syaidi memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa yang Saksi ketahui adalah Penggugat meminta tolong kepada Saksi untuk memberi keterangan dipersidangan karena tanah yang Penggugat beli berdekatan dengan lokasi tanah milik Saksi;
 - Bahwa Penggugat ingin mengurus balik nama sertifikat hak milik tanah yang dibelinya dari nama pemilik asal Hermin keatas nama Penggugat;
 - Bahwa pada waktu Saksi membeli tanah pada tahun 2007 didekat lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat, orang yang bernama Hermin sudah tidak ada disitu;
 - Bahwa Saksi pernah ke tanah yang dibeli oleh Penggugat, keadaan tanahnya masih kosong belum ada bangunan, namun tanah yang berbatas pada kiri dan kanan sudah ada bangunan rumah;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Penggugat dan Saksi tanpa dihadiri Tergugat yaitu pada hari Kamis tanggal 8 Agustus 2024, dan diperoleh hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Bahwa Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan pada objek perkara yang berada di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas 525 m2 (lima ratus dua

Hal. 6 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima meter persegi) dan di atas tanah tersebut belum ada bangunan, dan tanah objek perkara telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang ini, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi dan agar jual beli tanah seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, berdasarkan berita acara panggilan sidang tanggal 20 Mei 2024 melalui surat tercatat, tanggal 29 Mei 2024 dan 5 Juli 2024 melalui media dan panggilan umum, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Hal. 7 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena itu berdasarkan Pasal 148 dan 149 RBg maka Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Tergugat (**Verstek**);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum namun bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus dilakukan proses pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, meneliti dan memperhatikan dengan seksama, detail dan cermat gugatan Penggugat, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara a quo adalah adanya perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rechtsreglement voor de Buitengewesren (R.Bg) dan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 telah diberi stempel pos, telah dilegalisir dan diberi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara a quo, karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 301 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah, yaitu Saksi Sairos Murpi Sirait dan Syaidi yang keterangannya sebagaimana dimaksud di atas, sehingga berdasarkan Pasal 1911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 175 RBg maka dapat diterima sebagai alat bukti,

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang Saksi, Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat,

Hal. 8 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bukti-bukti yang tidak ada hubungannya dengan perkara *a quo*, maka akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan jual beli tanah seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang dibuktikan dengan adanya kuitansi pembayaran sebidang tanah yang dibeli dengan harga sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat (Sdr. Hermin) yang ditandatangani di atas materai oleh Tergugat (vide bukti P-2) yang terletak di Jalan Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;Sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 atas nama pemegang hak Hermin (vide Bukti P-1);
- Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) setelah kesepakatan jual beli tanah telah diserahkan dan sekarang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa setelah kesepakatan jual beli tanah, Penggugat belum melakukan balik nama, namun telah menguasai dan mengurus tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menghubungi serta mencari tahu keberadaan Tergugat agar dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut, akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukan Tergugat dan bahkan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Dengan demikian maka Penggugat tidak dapat atau tidak bisa mengurus proses balik nama bukti P-1, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok-pokok gugatan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan sebagai

Hal. 9 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



berikut: "Apakah perbuatan Tergugat dengan tidak menepati janjinya untuk membantu Penggugat membalik nama bukti kepemilikan tanah berupa Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat), pada Notaris/PPAT maupun pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya menjadi atas nama Farida Silalahi (Penggugat), adalah merupakan Wanprestasi dan menyatakan Jual Beli Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai petitum angka 1 (satu) Penggugat, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke 2 (dua) dan seterusnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa **petitum angka 2 (dua)** Penggugat yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, terhadap petitum tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan atas perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak yang mana perjanjian/persetujuan tersebut harus dibuat secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara perlu dipenuhi empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti kuitansi (vide bukti P-2) yaitu telah diterimanya uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat, maka dapat dijadikan sebagai suatu bentuk perbuatan yang menyatakan adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat pada kesepakatan jual beli sebidang tanah dengan bangunan yang ada diatasnya milik Tergugat yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 atas nama Hermin (Tergugat) dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;

Sebagaimana disebutkan dalam kuitansi yang telah dengan jelas menyatakan objek dari kesepakatan jual beli tanah tersebut pada kwintansi, maka telah memenuhi persyaratan adanya suatu pokok tertentu yang menjadi objek kesepakatan jual beli, serta tidak adanya alasan menjadikan Penggugat dan Tergugat tidak cakap secara hukum dalam melakukan perjanjian dan tidak adanya suatu sebab yang menjadikan perjanjian tersebut dilarang oleh peraturan, kemudian adanya kesepakatan jual-beli tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Sairos Murpi Sirait dan Saksi Syaidi maka perjanjian jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, kemudian dalam Pasal 1233 jo Pasal 1234 KUHPerdata menyebutkan tiap-tiap perikatan dilahirkan dari persetujuan maupun karena undang-undang, perikatan itu adalah "*untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu*". Selanjutnya persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata), pengertian persetujuan dipertegas lagi oleh M. Yahya Harahap, SH dalam buku "Segi-Segi Hukum Perjanjian", penerbit Alumni Bandung, 1982, halaman 6, bahwa Persetujuan atau verbentenis mengandung pengertian "suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi";

Menimbang, bahwa secara teoretis yang disebut keadaan wanprestasi diantaranya adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan objek yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) dengan

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, serta Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang salah satunya cara pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan adanya adanya jual beli. Kemudian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yaitu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, maka Tergugat memiliki kewajiban dan dibebani untuk membantu dalam proses balik nama atas nama Penggugat. Hal ini dengan mempertimbangkan bahwa tujuan dari adanya kesepakatan jual beli yaitu pengalihan hak milik, yang mana dengan objek kesepakatan jual beli adalah tanah diatas, maka pengalihan hak milik secara resmi dilakukan dengan proses balik nama sertifikat hak milik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama, dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya yang saat ini sertifikat tersebut berada ditangan Penggugat, namun tidak bisa dilakukan oleh Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggalnya, walaupun Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat dan tidak berhasil menemukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sairos Murpi Sirait dan Saksi Syaidi di persidangan, bahwa hingga saat ini bukti kepemilikan atas tanah dimaksud berupa Sertifikat Hak Milik masih atas nama Sdr. Hermin belum juga dibalik menjadi atas nama Penggugat dan keberadaan Tergugat tidak diketahui walaupun Penggugat telah berusaha untuk mencari, hal ini menyebabkan Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama, selanjutnya bahwa tanah objek sengketa dikuasai secara terus-menerus sampai dengan sekarang oleh Penggugat;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi kesepakatan dan membantu Penggugat dalam mengurus balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama Penggugat, maka atas dasar fakta hukum tersebut, Tergugat telah melakukan Wanprestasi, oleh karena itu petitum angka ke-2 beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Hal. 12 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena **petitum angka 3 (tiga)** Penggugat yaitu menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat), seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana termuat dalam Kuitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 2 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) (vide bukti P-2) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa pertimbangan terkait sahnya jual beli telah diuraikan dalam pertimbangan petitum angka 2 (dua) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;

Sebagaimana sertifikat Hak Milik No.Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000 atas nama pemegang hak Hermin, telah beralih kepemilikan hak milik atas tanah dengan adanya kesepakatan jual beli antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana tertuang dalam kuitansi (vide bukti P-2) tanggal 2 Juli 2016 dengan harga penjualan sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), maka menjadi beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk **petitum angka 4 (empat)** yaitu menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;

Hal. 13 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;

Menimbang, oleh karena inti dalil gugatan Penggugat telah dikabulkan yaitu petitum angka 2 dan angka 3, serta kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa telah diuraikan pada pertimbangan petitum angka 2 dan angka 3, maka petitum angka 4 berasalan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk petitum **angka 5 (lima)** yaitu menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses/pengurusan balik nama sendiri bukti kepemilikan atas tanah pekarangan yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, yang semula atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Farida Silalahi), baik pada Kantor Notaris/PPAT maupun pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, walaupun tanpa adanya Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya mengatur bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Badan Pertanahan, sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 5 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk petitum **angka 6 (lima)** yaitu menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini maka berdasarkan ketentuan Pasal 57 a ayat (5) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa biaya proses penyelesaian perkara dibebankan pada pihak atau para pihak kepada pihak yang dikalahkan, dan pada ketentuan dalam Pasal 192 RBg ayat 1 yaitu Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan hakim dihukum untuk membayar ongkos perkara, dan dalam ayat (4) disebutkan "ongkos perkara yang diputuskan dengan verstek, harus dibayar oleh orang yang dikalahkan", sehingga dalam perkara *a quo* Tergugat sebagai pihak dinyatakan wanprestasi atau pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar keseluruhan biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini, sehingga petitum angka 6 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas, menyatakan seluruh petitum dari Penggugat telah dikabulkan, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum angka 1 (satu) juga harus dikabulkan, dan oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Hal. 14 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan verstek;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPerduta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi;
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sebagaimana termuat dalam Kuitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 2 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
5. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Candra Buana/Pandan Sari, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM No. 6123;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 6112;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pandan Sari;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah SHM No. 6110;sebagaimana dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) dengan Luas 525 m² (lima ratus dua puluh lima meter persegi) adalah sah milik Penggugat berdasarkan kuitansi tanda penerimaan uang pada tanggal 2 Juli 2016 sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6111, tanggal 02 November 2000, Surat Ukur No. 1442, tanggal 03 Oktober 2000, atas nama pemegang hak Hermin (Tergugat) seluas 525 m² (lima ratus dua puluh lima

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.795.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Kamis, tanggal 15 Agustus 2024 oleh kami, Muhammad Affan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Sri Hasnawati, S.H., M.Kn., dan Sumaryono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 September 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dan didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Rahmawati Fitri, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat secara elektronik, yang telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto

Sri Hasnawati, S.H., M.Kn.

Dto

Muhammad Affan, S.H., M.H.

Dto

Sumaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dto

Rahmawati Fitri, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	: Rp.	10.000,00
2. Redaksi	: Rp.	10.000,00
3. Proses	: Rp.	50.000,00
4. PNPB	: Rp.	80.000,00
5. Panggilan	: Rp.	468.000,00
6. Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.177.000,00
Jumlah	: Rp.	1.795.000,00

(satu juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Hal. 16 dari 16 hal. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/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)