



P U T U S A N

NOMOR 205/Pdt.G/2019/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 :

Nama : APRIYUGU;
Tempat/Tgl. Lahir : Jangkan Baru, 15 Nopember 1985;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Alamat : Jl. Ramin III No. 48 Rt. 003/Rw. 008, Kelurahan Panarung, Pahandut, Kota Palangka Raya;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Lawan :

1. ASMAWATI, M. Pd. : Tempat/Tanggal Lahir Jangkan Baru, 18 Juni 1974, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Kemiri No. 158, Rt. 003/Rw. 006 Kelurahan Menteng Kereng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2. H. HASAN : Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan G. Obos Carita Permai Rt. 09/Rw. VI, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, akan tetapi sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2019 yang diterima dan didaftar secara e-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 9 Desember 2019 dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 205/Pdt.G/2030/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2012 telah terjadi suatu kesepakatan jual beli atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Pennai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016 , tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II); Bahwa terhadap sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW. VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H.HASAN (Tergugat II) tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati dengan harga sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015;
- Bahwa sebelumnya sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G.Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kata Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H.HASAN (Tergugat II), diperoleh Tergugat I dengan cara membeli dengan Tergugat II (H. Hasan), sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), tanggal 30 Mei 2012; Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli terhadap bidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kata Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2019/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

Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II) antara Penggugat dengan Tergugat II, maka baik obyek tanah maupun segala surat-surat yang berkaitan dengan bukti kepemilikan atas tanah tersebut telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat untuk dikuasai;

Bahwa telah pula disepakati secara lisan baik antara Penggugat dengan Tergugat I maupun sebelumnya antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Tergugat I maupun Tergugat II dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat guna pengurusan balik nama bukti kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW.VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H.HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya;

Bahwa begitu juga hal dengan teradanya kesepakatan jual beli tersebut, maka sejak saat itu segala kewajiban terhadap obyek tanah dimaksud baik merawat, memelihara dan membayar kewajiban pajak kepada negara menjadi kewajiban Penggugat ;

Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu, dimana yang sebelumnya telah diperjanjikan/disepakati secara lisan baik antara Penggugat dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II bersedia dan dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal membalik namakan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak juga menepati kewajiban janjinya tersebut, hal tersebut dikarenakan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti, sehingga atas hal tersebut maka Penggugat sangat kesulitan sekali untuk

Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2019/PN PIK

Disclaimer

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



membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah dimaksud;

Bahwa atas permasalahan tersebut baik Penggugat maupun Tergugat I telah berkali-kali berusaha untuk menghubungi dan mencari tahu keberadaan Tergugat I agar dapat membantu Penggugat dalam hal pengurusan balik nama bukti kepemilikan tanah dimaksud, akan tetapi hingga sekarang Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan atau tempat tinggal Tergugat II;

Bahwa dengan tidak ditemukannya atau tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat II sehingga dengan demikian janji atau kewajibannya Tergugat I maupun Tergugat II untuk membantu Penggugat dalam hal membalik namakan bukti kepemilikan sebidang tanah pekarangan yakni berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H.HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), sehingga jelas apabila baik Tergugat I maupun Tergugat II dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak menepati janjinya atau melalaikan kewajibannya guna membantu Penggugat guna membalik namakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 yakni berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H.HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, sehingga oleh karenanya sangat beralasan dan berdasar menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dari apa yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, 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 I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW.VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
4. Menyatakan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW.VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II), sah menjadi hak penuh Penggugat berdasarkan jual beli sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G.Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW.VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016,

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2019/PN PIK

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 yakni berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), pada Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Palangka Raya;

6. Menghukum kepada Tergugat I dan II untuk biaya akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri, untuk Tergugat I datang sendiri akan tetapi pada sidang-sidang selanjutnya Tergugat I tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, sedangkan untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Desember 2019 dan tanggal 19 Desember 2019 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 30 Maret 2020 dengan hasil-hasil sebagai berikut :

- Obyek sengketa terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT. 09 RW. VI Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 14776 atas nama pemegang hak Haji Hasan dengan ukuran panjang 17 meter dan lebar 20 meter yang di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah petak 2 (dua) lantai dengan 16 (enam belas) kamar, dengan batas-batas :
 - Utara : berbatasan dengan Jalan/gang;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Harles dan Ali Sadikin;
 - Barat : berbatasan dengan tanah milik Saleh;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Sukarni;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tanggal 26 Februari 2015 dari Sdri. Asmawati (Tergugat I) sedangkan asal usul



tanah milik Asmawati tersebut diperoleh membeli dari Sdr. H. Hasan (Tergugat II) pada tanggal 30 Mei 2012;

- Bahwa alas Hak Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 14776 atas nama Haji Hasan (Tergugat II);
- Bahwa Penggugat bermaksud membalik nama Sertifikat tersebut namun terkendala di Badan Pertanahan Kota Palangka Raya karena pemilik awal yaitu H. Hasan (Tergugat II) tidak diketahui lagi alamatnya;
- Bahwa tanah tersebut sampai dengan saat ini tidak ada permasalahan atau tidak ada yang keberatan atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak 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 yang pada pokoknya adalah perbuatan wan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat pada jual beli tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai Rt. 09/Rw. VI, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. Hasan (Tergugat II);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa benar Penggugat pernah membeli tanah dari Tergugat I yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai Rt. 09/Rw. VI, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 atas nama pemegang hak H. Hasan (Tergugat II) seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);



- Bahwa benar surat-surat berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai wan prestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pengurusan balik nama kepemilikan atas bidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai Rt. 09/Rw. VI, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 atas nama pemegang hak H. Hasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurusan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 atas nama pemegang hak H. Hasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/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. Achmadi Sa'Ali, S. Ag., 2. Benyamin Kaharap, SH.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 14776 atas nama Haji Hasan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, tanggal 31 Agustus 2016, bukti surat P-2 tentang Kwitansi pembelian Tanah, tanggal 26 Februari 2015 atas nama Apriyugu, bukti surat P-3 tentang Kwitansi pembelian Tanah, tanggal 30 Mei 2012 atas nama Asmawati dan bukti surat P-4 tentang Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama H. Hasan serta Saksi Achmadi Sa'Ali, S. Ag., yang pada pokoknya menerangkan Penggugat pada tahun 2015 ada membeli tanah dari Asmawati (Tergugat I) yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT. 09 RW. VI Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran 20 meter X 17 meter. dahulu pada tahun 2012 Asmawati (Tergugat I) membeli tanah dari H. Hasan (Tergugat II) yang kemudian dijual lagi oleh Asmawati pada tahun 2015 kepada Apriyugu (Penggugat). Saat ini di atas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut telah



berdiri bangunan rumah petak dua lantai (rumah kost) dan Saksi Benyamin Kaharap, SH. yang pada pokoknya menerangkan sekitar tahun 2015 Saksi mengetahui Penggugat ada membeli tanah dari Asmawati (Tergugat I) yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT. 09 RW. VI Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran 20 meter X 17 meter, dimana asal usul tanah milik Asmawati (Tergugat I) yaitu pada tahun 2012 membeli tanah dari H. Hasan (Tergugat II) yang kemudian dijual lagi oleh Asmawati pada tahun 2015 kepada Apriyugu (Penggugat) dan saat ini di atas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut telah berdiri bangunan rumah petak dua lantai yang digunakan untuk rumah kost (disewakan). Saksi pernah melihat alas hak kepemilikan tanah Penggugat tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik namun masih atas nama H. Hasan (Tergugat II) dan Penggugat ingin balik nama sertifikat tanahnya tersebut namun terkendala di BPN Kota Palangka Raya karena atas nama pemegang hak yaitu H. Hasan (Tergugat II) tidak diketahui lagi alamatnya, oleh sebab itu Penggugat mengajukan gugatan ini untuk memperoleh penyelesaian permasalahannya tersebut dengan baik;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat-alat bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P-2 dan P-3 terungkap bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT. 09 RW. VI Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dengan ukuran 20 meter X 17 meter, dimana asal usul tanah milik Asmawati (Tergugat I) yaitu pada tahun 2012. Berdasarkan bukti P-1 terungkap bahwa tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016. Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana bukti P-2 dan P-3 tersebut dibenarkan pula oleh saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, dimana penguasaan secara terus menerus oleh Penggugat dibuktikan dengan dibayarnya kewajiban pajak atas tanah tersebut sebagaimana dalam bukti P-4 dan saat ini menurut keterangan saksi-saksi dan



hasil pemeriksaan setempat di atas tanah obyek sengketa telah dibangun sumah petak 2 (dua) lantai yang digunakan untuk kost-kostan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi-saksi diketahui bahwa Tergugat II sebagai orang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik No. 14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat ukur No. 16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Demikian pula Tergugat I tidak pernah memberikan jawaban maupun sangkalan terhadap gugatan Penggugat tersebut, sehingga memberikan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa proses jual-beli atas tanah tersebut belum dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku, karena disebabkan tidak hadirnya/tidak diketahuinya keberadaan Tergugat II yang memiliki kewajiban hukum untuk menyelesaikan jual beli dan peralihan hak atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat. Dengan demikian, dengan tidak adanya sangkalan ataupun bukti-bukti lain yang dapat mematahkan dalil-dalil Penggugat, maka dalam hal ini Penggugat harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus dipandang sebagai pihak yang telah ingkar janji kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3, oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada bukti-bukti lain yang dapat membantah dalil-dalil Penggugat mengenai jual beli tanah obyek sengketa, maka harus dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW ,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016 , Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 , atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II) sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan harus pula dinyatakan tanah obyek sengketa tersebut sah menjadi hak penuh Penggugat berdasarkan jual beli sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada



Tergugat I tanggal 26 Februari 2015. Dengan demikian petitum angka 3 dan 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, oleh karena jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dikabulkan, maka Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 yakni berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), pada Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Palangka Raya. Dengan demikian petitum angka 5 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka haruslah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan dengan demikian petitum angka 1 patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan-peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW, VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II) sebagaimana sesuai

Halaman 11 dari 13 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2019/PN PIK



dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

4. Menyatakan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G.Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/20 16, tanggal 24 Agustus 2016, atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat II), sah menjadi hak penuh Penggugat berdasarkan jual beli sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 26 Februari 2015 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan G. Obos 9 Komplek Carita Permai RT.09/RW,VI Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan ukuran luas 322 meter persegi, dengan alas hak berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016, tanggal 24 Agustus 2016 yakni berupa Sertifikat Milik Hak No.14776 tanggal 31 Agustus 2016, Surat Ukur No.16624/Menteng/2016 , tanggal 24 Agustus 2016, yang semula atas nama pemegang hak H. HASAN (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat (APRIYUGU), pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.566.000,00 (Satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Kamis, tanggal 23 April 2020, oleh kami ALFON, SH., MH, sebagai Hakim Ketua, EVELINE NAPITUPULU, SH., MH., dan JIMMY RAY IE, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 205/Pdt.G/2019/PN Plk tanggal 9 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 27 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 205/Pdt.G/2019/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, BAMBANG SUKINO, SH., Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

EVELYNE NAPITUPULU SH., MH.

ALFON, S.H., M.H.

JIMMY RAY IE, SH.

Panitera Pengganti,

BAMBANG SUKINO, SH.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Proses.....	Rp	50.000,00
4. PNBP	Rp	80.000,00
5. Panggilan	Rp	670.000,00
6. <u>Pemeriksaan setempat.....</u>	Rp	<u>750.000,00</u>
Jumlah	Rp	1.566.000,00

(Satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah)