



**PUTUSAN**  
**Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk**

**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:

**Etnae Yetrisia**, bertempat tinggal di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Nurlina**, bertempat tinggal di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya namun masih dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

**PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk Kantor Cabang Palangka Raya**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 23, Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 2 Maret 2020 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan

*Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah;

2. Bahwa pada awalnya sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah adalah milik Tergugat yang diperoleh Tergugat dengan cara membeli secara kredit melalui PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat);

3. Bahwa selanjutnya terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;

4. Bahwa harga yang disepakati pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut pada waktu itu terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut adalah sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) sebagaimana termuat dalam Kwitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 07-03-2012 yang ditandatangani oleh Tergugat di atas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);

*Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*

#### Disclaimer

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

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



5. Bahwa pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut, statusnya masih kredit dan pada waktu itu terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat yang akan melunasi sisa angsuran kredit tersebut, dan Tergugat bersedia serta berjanji akan mengurus sertifikat kepemilikan tersebut, serta membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat;
6. Bahwa pada saat itu Tergugat ada berjanji kepada Penggugat untuk membantu untuk mengurus mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut di Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat) apabila cicilannya sudah lunas serta membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat;
7. Bahwa terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut telah dilunasi oleh Penggugat dan Penggugat mencari keberadaan dari Tergugat untuk membantu mengambil sertifikat tersebut yang berada di Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat), namun sampai dengan saat sekarang ini Tergugat tidak lagi diketahui lagi keberadaannya;
8. Bahwa terkait dengan tidak diketahui lagi keberadaan dari Tergugat pada saat sekarang ini sehingga Penggugat sangat – sangat kesulitan untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi

*Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah padahal sebelumnya Tergugat pernah berjanji kepada Penggugat untuk membantu proses pengambilan Sertifikat Hak Milik tersebut serta membaliknamakan sertifikat tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

9. Bahwa terhadap sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan 3.630,28 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut pada saat sekarang ini ditinggali oleh Penggugat bersama – sama dengan suami dan anak – anak Penggugat dan selama itu tidak ada pihak lain yang datang dan merasa keberatan kami tinggal disitu;

10. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat telah beberapa kali mencoba menghubungi Tergugat guna memenuhi janjinya tersebut untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut dan membaliknamakan sertifikat tersebut dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat namun tidak berhasil dan sekarang Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti;

11. Bahwa oleh karena jual beli yang telah dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan 3.630,28 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut, faktanya adalah tidak

*Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan kepatutan serta dalam hal ini tidak ada pihak – pihak lain yang dirugikan, maka jual beli atas tanah tersebut oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah patut untuk dinyatakan sah menurut hukum;

12. Bahwa atas dasar sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dimana Penggugat telah menguasai sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan 3.630,28 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut hingga sekarang secara berturut – turut tidak ada gangguan atau keberatan dari siapapun juga, maka dengan demikian Penggugat adalah termasuk dalam kategori pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;

13. Bahwa sangatlah berdasar hukum, apabila jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan 3.630,28 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dinyatakan sah menurut hukum, sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat beralih sepenuhnya kepada Penggugat;

14. Bahwa Penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan Undang Undang, termasuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah tersebut yang pada saat sekarang ini berada di Bank Tabungan Negara cabang Palangka Raya (Turut Tergugat) serta membaliknamakan Sertipikat kepemilikan tanah

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

### Disclaimer

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

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





tersebut pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka

Raya menjadi atas nama Penggugat sendiri;

15. Bahwa terhadap segala biaya yang timbul dalam perkara ini mohon agar dibebankan kepada Tergugat;

16. Bahwa Penggugat pernah berusaha mengambil sertifikat tersebut di Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat) namun tidak diberikan oleh pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat);

17. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya untuk mengambil sertifikat yang berada di Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat) serta membaliknamakan sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan 3.630,28 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah menjadi nama Penggugat, dan oleh karena Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga sangat beralasan pula lah Pengugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya guna dinyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

18. Bahwa Pengugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang termasuk, memperoleh sertifikat tersebut dari Turut Tergugat / PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat), maupun membaliknamakan sertifikat kepemilikan tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri;

Bahwa atas dasar hal-hal sebagaimana Penggugat uraikan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan jual beli terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m2, luas bangunan

*Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, sebagaimana termuat dalam Kwitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 07-03-2012 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah;

5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, luas bangunan 3.630,28 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya Kecamatan Sebangau Kelurahan Kereng Bangkirai, tertanggal 25 Agustus 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, memperoleh sertifikat tersebut dari Turut Tergugat/PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Palangka Raya (Turut Tergugat) dan membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

7. Mengukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pertama tanggal relas 4 Maret 2020, tanggal 17 Maret 2020 relas kedua, dan tanggal 2 April 2020 relas ketiga, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

1. Asli dan fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah NIK : 6271054207840001 atas nama ETNA YETRISIA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi berupa Kartu Keluarga No. 6271053009100001 Nama Kepala Keluarga : WAHYUDHI RIJALI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 1702 Atas Nama MULTIWATI Isteri BERKAT SIMAN dicoret dan diganti menjadi atas nama NURLINA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kota Palangka Raya Nomor : 530-3/1141/IMB/IX/2008 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (I.M.B) tertanggal 16 September 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi berupa Kuitansi telah diterima dari Etnae Uang sejumlah Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) untuk

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran 1 (satu) unit rumah BTN Jalan Taheta (RTA. Milono) Kereng Bangkirai tertanggal 7 Maret 2012 dengan Materai 6000 dan tanda tangan NURLINA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

6. Asli dan fotokopi berupa Salinan Rekening Koran KPR atas nama NURLINA tertanggal 21-11-2019 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Asli dan fotokopi berupa Salinan Rekening Koran KPR atas nama NURLINA tertanggal 04-03-2019 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Asli dan fotokopi berupa Rincian Pelunasan Dipercepat atas nama NURLINA tertanggal 21-11-2019 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

9. Asli dan fotokopi berupa Formulir Penyetoran PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya tertanggal 21 November 2019 atas nama WAHYUDHI RIJALI tujuan transaksi : Pelunasan Kredit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Asli dan fotokopi berupa Salinan Rekening Koran KPR atas nama NURLINA tertanggal 20-11-2012 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

11. Asli dan fotokopi berupa Daftar Tagihan Kolektif KPR-BTN Dinas P & K (Guru Sekolah Dasar Negeri) Maret 2019 PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga masih diperlukan pembuktian lebih lanjut;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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



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

**1. Saksi BAENAH:**

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat;

Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah gugatan masalah jual beli rumah KPR yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/RTA. Milono KM 9,5 RT/RW 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya;

Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli dari ibu Nurlina pada tahun 2012 dan tahun 2013 Penggugat menempati dan tinggal di rumah tersebut;

Bahwa saksi mengetahui yang menguasai dan menempati sekarang Penggugat;

Bahwa setahu saksi ada masalah, rumah tersebut sudah lunas tapi sertifikatnya belum bisa dibalik nama karena ibu Nurlina sudah tidak diketahui keberadaannya;

Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut karena saksi tinggal disana sejak tahun 2009 sampai sekarang;

Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibeli Penggugat tipe 36 luas tanah tidak tahu ;

Bahwa saksi mengetahui Sertifikat rumah tersebut masih atas nama ibu Nurlina (Tergugat) sehingga Penggugat tidak bisa mengambilnya di Bank BTN;

Atas keterangan saksi, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

**2. Saksi RIANAH:**

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat;

Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah gugatan masalah jual beli rumah KPR yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/RTA. Milono KM 9,5 RT/RW 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya;



Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli dari ibu Nurlina pada tahun 2012 dan tahun 2013 Penggugat menempati dan tinggal di rumah tersebut;

Bahwa saksi mengetahui yang menguasai dan menempati sekarang Penggugat;

Bahwa setahu saksi ada masalah, rumah tersebut sudah lunas tapi sertifikatnya belum bisa dibalik nama karena ibu Nurlina sudah tidak diketahui keberadaannya;

Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut karena saksi tinggal disana sejak tahun 2009 sampai sekarang;

Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibeli Penggugat tipe 36 luas tanah tidak tahu ;

Bahwa saksi mengetahui Sertifikat rumah tersebut masih atas nama ibu Nurlina (Tergugat) sehingga Penggugat tidak bisa mengambilnya di Bank BTN;

Atas keterangan saksi, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 19 Juni 2020 yang dihadiri Penggugat Prinsipal tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dengan hasil sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 19 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Juni 2019, dan setelah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi di persidangan, maka selanjutnya Penggugat mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dan Penggugat telah melakukan jual beli terhadap rumah KPR yang terletak di jalan Taheta Nomor 8 E/RTA Milono KM 9,5 RT/RW 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau, Kota Palangka Raya

*Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal 25 Agustus 2008 Surat ukur Nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 atas nama Nurlina (Tergugat) seharga Rp.32.000.000,-(tiga puluh dua juta rupiah) pada tanggal 7 Maret 2012 dengan cara melanjutkan angsuran setiap bulan sebesar Rp. 539.000,-(lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) dan setelah terjadi penyerahan obyek dan terjadi pelunasan sampai saat ini Penggugat belum bisa mengambil Sertifikat di Bank BTN karena Tergugat sudah pindah tempat tinggal dan sampai sekarang Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keberadaannya, sehingga Penggugat kesulitan untuk mengambil dan membalik nama Sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian, dipersidangan Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-11 dimana setelah dicermati ternyata kesemuanya telah memenuhi ketentuan sah-nya alat bukti, sehingga memberikan cukup alasan bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan lebih lanjut, dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama: 1.Baenah, dan 2. Rianah yang menerangkan dibawah sumpah dan keberadaannya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 172 Rbg sehingga keterangan dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidak hadirannya Tergugat untuk menghadap di persidangan atau tidak menyuruh orang lain menghadap di persidangan yang telah ditentukan, walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Palangka Raya masing-masing relas tanggal 4 Maret 2020, relas kedua tanggal 17 Maret 2020, dan relas ketiga tanggal 2 April 2020, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dan tidak membantah dalil - dalil gugatan Penggugat yang untuk selanjutnya Tergugat nantinya agar tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Palangka Raya menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas satu unit rumah KPR BTN di jalan Taheta Kereng Bangkirai Sertifikat Hak Milik Nomor 1702/2008, tanggal 25 Agustus 2008, surat ukur nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 atas nama Nurlina adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan keterangan saksi-saksi Penggugat yang masing-masing bernama 1. Baenah dan 2. Rianah maka diperoleh fakta hukum;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat benar bertempat tinggal di di jalan Taheta Nomor 8 E/ RTA. Milono KM 9,5 RT/RW 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya; (vide P-1 dan P-2)
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perbuatan hukum jual beli satu unit rumah KPR BTN yang terletak di jalan Taheta Nomor 8 E/ RTA. Milono KM 9,5 RT/RW 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya seharga Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), dengan cara melanjutkan angsuran; (Vide P-2, dan P-3, sampai dengan P-11);
- Bahwa jual beli tidak dilakukan oper kredit dan dihadapan Notaris sehingga tidak dibuat Akta pengalihan kredit;
- Bahwa Perbuatan hukum jual beli tersebut sudah terjadi penyerahan obyek bangunan rumah KPR BTN di jalan Taheta Nomor 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai dan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal, 25 Agustus 2008 sesuai surat ukur Nomor 2176 tanggal, 7 Juli 2008 seluas 140 M2 atas nama Nurlina,;
- Bahwa saat ini satu unit bangunan rumah yang terletak di jalan Taheta Nomor 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai dan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal, 25 Agustus 2008 sesuai surat ukur Nomor 2176 tanggal, 7 Juli 2008 seluas 140 M2 atas nama Nurlina, sudah lunas pembayarannya/angsurannya yang telah dibayarkan oleh Penggugat; (Vide P-6 sampai dengan P-11)
- Bahwa saat ini Tergugat (Nurlina) sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaannya;
- Bahwa yang menguasai secara riil obyek sampai sekarang adalah Penggugat;
- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal, 25 Agustus 2008 sesuai surat ukur Nomor 2176 tanggal, 7 Juli 2008 seluas 140 M2 atas nama Nurlina masih berada di Bank BTN (Persero) Kancab.Palangka Raya, Penggugat belum bisa mengambil karena masih atas nama Tergugat;

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

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata menganut system pembuktian formil dalam arti suatu akta notariil PPAT jual beli tanah merupakan alat pembuktian yang sempurna dihadapan hakim atas dasar;

- Pasal 1868 KUHPerdata "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”

- Pasal 1870 KUHPerdara “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya”

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdara merumuskan agar bukti tulisan mempunyai kekuatan hukum maka haruslah merupakan akta otentik/akta dibawah tangan, akta otentik yaitu akta/keterangan yang dibuat oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta dibawah tangan yaitu suatu akta/keterangan yang dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak dengan tanpa perantara pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, bahwa tindakan Tergugat atas perbuatan hukum jual beli satu unit bangunan rumah KPR BTN yang terletak di jalan Taheta Nomor 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal, 25 Agustus 2008 sesuai surat ukur Nomor 2176 tanggal, 7 Juli 2008 seluas 140 M2 atas nama Nurlina, dengan harga Rp.32.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan cara melanjutkan angsuran kredit Tergugat yang sampai saat gugatan ini diajukan belum terjadi oper kredit/peralihan kredit menjadi atas nama Penggugat, adalah bertentangan hukum dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas Majelis hakim berpendapat bahwa bukti surat P-1 s/d P-11 membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perbuatan hukum jual beli satu unit bangunan rumah KPR BTN yang terletak di jalan Taheta Nomor 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal, 25 Agustus 2008 sesuai surat ukur Nomor 2176 tanggal, 7 Juli 2008 seluas 140 M2 atas nama Nurlina, dengan harga Rp.32.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan cara melanjutkan angsuran kredit Tergugat yang sampai saat gugatan ini diajukan belum terjadi oper kredit/peralihan kredit menjadi atas nama Penggugat hal mana berkaitan dengan keterangan saksi Penggugat bernama Baenah dan Rianah yang menerangkan bahwa pada tahun 2012 obyek ditempati Tergugat dan telah terjadi jual beli satu unit bangunan rumah KPR BTN yang terletak di jalan jalan Taheta Nomor 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai Tergugat pindah yang saksi tidak ketahui keberadaannya dan sejak tahun 2013 sampai sekarang Penggugat menempati rumah tersebut (obyek), bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat yang meneruskan pembayaran angsurannya dan saat ini Penggugat kesulitan mengambil Sertifikat rumah di Bank BTN Cabang Palangka Raya karena masih atas nama Tergugat;

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

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat umum para sarjana yang selama ini bertitik tolak pada Pasal 1313 KUHPerdara mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua untuk menimbulkan persesuaian kehendak guna melahirkan akibat hukum, satu perbuatan hukum yang berisi dua maksudnya adalah penawaran dan penerimaan, penawaran dan penerimaan itu masing-masing pada hakekatnya adalah perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan subyek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki, berdasarkan hal tersebut maka Perjanjian didefinisikan sebagai "hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum" Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban dan jika kesepakatan itu dilanggar maka berakibat hukum ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, bahwa tindakan Tergugat atas perbuatan hukum jual beli satu unit rumah KPR BTN di jalan Taheta 8 E Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal 25 Agustus 2008 surat ukur nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 Luas 140 M2 seharga Rp.32.000.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) dengan cara melanjutkan angsuran Tergugat yang sampai saat gugatan ini diajukan belum terjadi oper kredit/peralihan kredit menjadi atas nama Penggugat, adalah merupakan

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelalaian Tergugat karena tidak melaksanakan prestasi dan tanggung jawab secara hukum sehingga merugikan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum maka perbuatan hukum yang menyertai adanya pelaksanaan jual beli sebagaimana petitum nomor lima berbunyi Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas tanah 140 m2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal 25 Agustus 2008 surat ukur nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 sertifikat tersebut dari Turut Tergugat/PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Palangka Raya dan membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum nomor enam oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka terhadap PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Palangka Raya yang berkedudukan di jalan Diponegoro Nomor 23 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya yang dalam hal ini sebagai pihak dengan status Turut Tergugat hanyalah pihak terkait dan tidak melakukan suatu perbuatan yang karena perannya sebagai pelengkap maka terhadap petitum nomor enam dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan fakta-fakta diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena semua dalil-dalil gugatan Penggugat telah dapat dibuktikan maka gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat yang tidak hadir tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili dipersidangan, sedangkan ia telah dipanggil dengan sah dan patut menurut hukum "**tidak hadir**";
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan **Verstek**;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
4. Menyatakan jual beli satu unit rumah KPR BTN dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702, tertanggal 25 Agustus 2008 surat ukur nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, sebagaimana termuat dalam Kwitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 07-03-2012 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Jalan Taheta Nomor 8 E/R.T.A Milono KM 9,5 RT/RW. 004/002 Kelurahan Kereng Bangkirai Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas tanah 140 m<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tanggal 25 Agustus 2008 surat ukur nomor 2176 tanggal 7 Juli 2008 sertifikat tersebut dari Turut Tergugat/PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Palangka Raya sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri dapat dikabulkan;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.321.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020, oleh kami, Etri Widayati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Irfanul Hakim, S.H., dan Dian Kurniawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim

*Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk tanggal 2 Maret 2020, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Juli 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota Irfanul Hakim, S.H., dan Syamsuni, S.H., M.Kn., dibantu oleh Efraim, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Irfanul Hakim, S.H.

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

Syamsuni, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Efraim, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materiail .....	:	Rp	6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	50.000,00;
roses .....	:		
4.....P	:	Rp	90.000,00;

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NBP .....		
5.....P :	Rp	415.000,00;
anggilan .....		
6.....P :	Rp	750.000,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Sita .....	Rp	0 ,00;
Jumlah :	Rp.	1.321.000,00;
(satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah)		

#### 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)