



PUTUSAN

Nomor 119/Pdt.G/2021/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:

ASNIPAH Tempat/tanggal lahir Mojosari, 23 Oktober 1957, Pekerjaan Pensiunan (Pegawai Negeri Sipil), Alamat Jl. Tiung 1 , no : 27 & 28, sebagai **PENGGUGAT** ;

Lawan:

MUCHTAR Tempat tanggal lahir tidak diketahui, dahulu beralamat dijalan Tiung Kota Palangka Raya , dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat jelasnya atau keberadaan pastinya akan tetapi masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 12 Juli 2021 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2021/PN PIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dengan ukuran 100 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak di jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl.Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan Kav.B 242/gs.222/86

Sebelah Timur berbatsan dengan jalan Tiung

Sebelah Selatan berbatasan dengan Kav.B.241/gs.220/86

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat berbatsan dengan KJM

dengan sertifikat Hak Guna Bangunan no : 242 surat ukur no.221/86 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) :

- Bahwa adapun atas sebidang tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 sebagaimana tersebut diatas disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat dengan harga sebesar Rp.2.000.000,-(dua juta rupiah)pada tahun 1990 , dengan ketentuan bahwa angsuran/kreditnya di Bank Tabungan Negara (BTN) dilanjutkan oleh Penggugat selaku pembeli;
- Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli tersebut , maka secara lisan antara penggugat dan tergugat telah pula disepakati dimana Tergugat berjanji serta berkewajiban membantu Penggugat dalam hal baik untuk mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah berupa Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221/86 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara maupun untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya menjadi atas nama penggugat;
- Bahwa sejak disepakatinya jual beli tanah beserta bangunan rumah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat , maka untuk selanjutnya baik obyek tanah beserta bangunan rumah diatasnya maupun surat-surat yang berkaitan dengan hal itu telah diserahkan penguasanya kepada Penggugat;
- Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu yang dimana telah disepakati secara lisan Tergugat telah berjanji serta berkewajiban untuk membantu Penggugat dalam hal baik untuk mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah berupa Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221/86 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara maupun untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada kantor badan pertanahan nasional kota Palangka Raya menjadi atas nama penggugat , hingga saat ini tergugat tidak juga memenuhi janji dan kewajibannya dimaksud , bahkan penggugat sendiri yang harus mengambil bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut pada bank tabungan negara begitu angsuran/kreditnya sudah dilunasi oleh penggugat, namun untuk membalik namakan Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara menjadi Atas Nama Penggugat Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya,tergugat telah melalaikan janji/kewajibannya, bahwa terhadap hal tersebut maka penggugat telah berusaha dan berupaya untuk menghubungi serta mencari keberadaan tergugat supaya memenuhi janji dan kewajibannya;

- Bahwa dengan tidak dipenuhinya janji/kewajiban tergugat untuk membantu penggugat guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara menjadi atas nama penggugat pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya ,maka penggugat telah berusaha dan berupa untuk menghubungi tergugat akan tetapi segala usaha tidak juga berhasil dan bahkan tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan atau alamat jelasnya namun masih berada di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- Bahwa dengan tidak ditepatinya kesepakatan secara lisan atau kewajiban tergugat untuk membantu penggugat guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang hak MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara yang semula atas nama pemegang hak muchtar menjadi atas nama penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya , maka jelas menurut hakum apabila tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
- Bahwa atas perbuatan tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memenuhi janji/kewajibannya guna membalikan namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabngungan Negara yang semula atas nama pemegang hak muchtar (tergugat) menjadi atas Nama Penggugat Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya , dan oleh karena penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik , sehingga

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat beralasan menurut hukum apabila penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya;

Berdasarkan dari apa yang telah penggugat uraikan tersebut diatas, maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
3. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dengan tergugat sebidang tanah dengan ukuran 100 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan Kav.B 242/gs.222/86
Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Tiung
Sebelah Selatan berbatasan dengan Kav.B.241/gs.220/86
Sebelah Barat berbatasan dengan KJM
dengan Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabungungan Negara.
4. Menyatakan sebidang tanah dengan ukuran 100 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatasan dengan Kav.B 242/gs.222/86
Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Tiung
Sebelah Selatan berbatasan dengan Kav.B.241/gs.220/86
Sebelah Barat berbatasan dengan KJM
dengan Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang hak MUCHTAR (Tergugat) pada Bank Tabungungan Negara adalah sah menjadi milik Penggugat seluruhnya sebagaimana sesuai dengan kesepakatan jual belinya sebesar Rp.2.000.000,-(dua juta rupaiah) pada tahun 1990;
5. Menyatakan penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan ukuran 100 persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palangka Raya di Jl RTA Milono ,yakni Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang hak MUCHTAR (Tergugat) pada Bank Tabungungan Negara menjadi atas nama penggugat (ASNIPAH) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya tergugat ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap sendiri dipersidangan sedang Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 Juli 2021 untuk sidang tanggal 02 Agustus 2021 , relas sidang tanggal 04 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 16 Agustus 2021 dan relas sidang tanggal 16 Agustus 2021 untuk siding tanggal 23 Agustud 2021 telah dipanggil dengan patut dan sah sedangkan Tergugat ternyata tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap dipersidangan ;

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ASNIPAH NIK 6271036310570001 tertanggal 04 April 2016, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. DACHRIL M. SYAH, DRS NIK 6271031512510001 tertanggal 13 April 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No. 07-12-09/0002601020000450 tanggal 07 Desember 2019 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya kepada DRS. DACHRIL, MS selaku Kuasa Debitur , diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 242 dengan Daftar Penghasilan (DI.307) No.2230/1986 atas nama Muchtar yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 1986, diberi tanda P-4;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



5. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama H. DACHRIL M. SYAH, DRS NIK 6271032102110007 tertanggal 06 Maret 2020, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga mengajukan saksi 3 (tiga) orang, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi RATULANGI :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1983 karena saksi merupakan tetangga Penggugat dan saksi juga kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat sudah tinggal di Jalan Tiung sebelum tahun 1983 dan lebih dulu Penggugat yang tinggal di Jalan Tiung baru saksi;
- Bahwa Tergugat pada tahun 1983 juga tinggal di Jalan Tiung dan posisi rumah Tergugat berada di seberang rumah saksi yaitu di Jalan Tiung Nomor 7 sedangkan rumah saksi Nomor 19;
- Bahwa rumah di Perumnas tersebut ukurannya tipe 36 dengan ukuran tanah 8 x 10 meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat ada membeli rumah dari Tergugat namun saksi tidak melihat secara langsung dan tidak tahu persis tanggal maupun tahun jual belinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugati meneruskan kredit rumah Tergugat di Bank ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat membeli rumah dari Tergugat.
- Bahwa Penggugat membeli rumah di Jalan Tiung dari Tergugat sekitar 30 (tiga puluh) tahun yang lalu dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan melanjutkan membayar cicilan rumah di BTN;
- Bahwa Penggugat saat membeli rumah Tergugat masih belum lunas dari BTN untuk cicilannya dan setelah lunas Tergugat akan membantu mengeluarkan Sertifikat Hak Bangunan dari BTN lalu membantu mengurus balik nama dari nama Muchtar menjadi nama Asnipah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara Penggugat mengambil sertifikat dari BTN ketika selesai mencicil walaupun nama yang tercantum dalam sertifikat adalah nama Tergugat.



- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama Penggugat mencicil rumah di BTN setelah Penggugat membelinya dari Tergugat, yang saksi ketahui saat ini Penggugat sudah selesai mencicil rumah tersebut dan sudah lunas.
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama jangka waktu cicilan untuk rumah Tergugat yang dibeli oleh Penggugat.

2. Saksi HADRIANNOR:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1991 namun tidak kenal dengan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat ada membeli rumah dari Tergugat, yang saksi ketahui ketika saksi tinggal bersama orangtua saksi di Perumnas Jalan Tiung tahun 1998 rumah tersebut dikontrak orang dan yang saksi ketahui pemiliknya adalah Penggugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah tersebut dibeli dari siapa dan dengan harga berapa.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut sebelumnya.
- Bahwa posisi rumah Penggugat yang saat ini menjadi objek perkara berseberangan dengan rumah orangtua saksi.
- Bahwa ukuran rumah tersebut ialah type 36 dengan ukuran tanah rata-rata 10 x 12 meter.

3. Saksi MISRIPAH:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi merupakan tetangga Penggugat.
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat saat ini.
- Bahwa saat ini Penggugat tinggal di Perumnas Lama Jalan Tiung I Nomor 27.
- Bahwa dahulu Tergugat tinggal di Jalan Tiung namun rumah Tergugat dijual kepada Penggugat dan saksi mengetahui setelah Penggugat ada bercerita jika telah membeli rumah Tergugat.
- Bahwa Penggugat membeli rumah di Jalan Tiung dari Tergugat sekitar 30 (tiga puluh) tahun yang lalu dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan melanjutkan membayar cicilan rumah di BTN;
- Bahwa Penggugat saat membeli rumah Tergugat masih belum lunas dari BTN untuk cicilannya dan setelah lunas Tergugat akan membantu



mengeluarkan Sertifikat Hak Bangunan dari BTN lalu membantu mengurus balik nama dari nama Muchtar menjadi nama Asnipah;

- Bahwa saksi tidak mengetahui proses peralihan hak jual belinya, namun setahu saksi tahun 1990-an.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat buku surat tanahnya milik Tergugat.
- Bahwa sampai saat ini tidak ada orang yang mempermasalahkan atau mengklaim rumah tersebut.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 17 September 2021, yang dihadiri Penggugat Prinsipal tanpa hadirnya Tergugat, dengan hasil sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan secara tertulis dalam persidangan tertanggal 27 September 2021 yang pada pokoknya mohon gugatan dikabulkan karena Penggugat berkeinginan membalik nama Sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat biar menjadi jelas status kepemilikannya, dan setelah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi di persidangan, maka selanjutnya Penggugat mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat yang terletak di Jalan Tiung Komplek Perumnas, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 242 surat ukur No. 221/86 tanggal 19 Juli 1986 atas nama MUCHTAR (objek sengketa), dengan harga sejumlah Rp2.000.000,00 (Dua juta rupiah) dan melanjutkan membayar cicilan rumah di Bank Tabungan Negara (BTN) kota Palangka Raya sampai lunas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama: 1. **RATULANGI**, 2. **HADRIANNOR** dan 3. **MISRIPAH** yang menerangkan

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



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 untuk sidang tanggal 13 Juli 2021 untuk sidang tanggal 02 Agustus 2021, relas sidang tanggal 04 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 16 Agustus 2021 dan relas sidang tanggal 16 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 23 Agustus 2021 dan ketidak hadirannya para Tergugat tersebut tanpa alasan yang sah dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap di persidangan sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir, maka upaya mediasi sebagaimana ketentuan Perma No 1 tahun 2016 tentang Mediasi, tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam persidangan perkara ini Tergugat tidak hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap sehingga Tergugat dianggap telah melepaskan haknya, tidaklah berarti gugatan Penggugat dapatlah dikabulkan begitu saja akan tetapi Majelis Hakim harus mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat bertentangan dengan hukum atau tidak dan apakah gugatan Penggugat dapat dibuktikan atau tidak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka dua, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai Wanprestasi atau ingkar janji menurut Subekti dalam bukunya Perjanjian merincikan unsur-unsur Wanprestasi sebagai berikut :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melakukan apa yang dijanjkannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjkannya tetapi terlambat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan angka dua tersebut dengan bukti surat yang bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan tiga orang saksi yang menerangkan bahwa Penggugat membeli rumah di Jalan Tiung dari Tergugat sekitar 30 (tiga puluh) tahun yang lalu dengan harga

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan melanjutkan membayar cicilan rumah di Bank Tabungan Negara (BTN);

Menimbang, bahwa Penggugat saat membeli rumah Tergugat masih belum lunas dari BTN untuk cicilannya dan setelah lunas Tergugat akan membantu mengeluarkan Sertifikat Hak Bangunan dari BTN lalu membantu mengurus balik nama dari nama Muchtar menjadi nama Asnipah;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat selesai mencicil harga rumah di Bank Tabungan Negara (BTN) selesai, ternyata Tergugat sudah tidak dapat dihubungi untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di Bank Tabungan Negara dan Penggugat berusaha sendiri untuk mengambilnya sesuai dengan bukti P-3 berupa Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No. 07-12-09/0002601020000450 tanggal 07 Desember 2019 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya kepada DRS. DACHRIL, MS selaku Kuasa Debitur dan bukti P-4 yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 242 dengan Daftar Penghasilan (DI.307) No.2230/1986 atas nama Muchtar yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 1986 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Perbuatan Tergugat yang tidak mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari Bank Tabungan Negara sesuai dengan Perjanjian secara lisan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi unsur Wanprestasi yakni Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) merupakan petitum yang saling berkaitan maka akan dipertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat secara lisan untuk mengadakan transaksi jual beli rumah yang terletak di Jalan Tiung Komplek Perumnas, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah dengan cara Penggugat membayar kepada Tergugat uang sejumlah Rp2.000.000,-(dua juta rupiah) kemudian Penggugat melanjutkan mencicil rumah ke Bank Tabungan Negara (BTN) sampai lunas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mencicil rumah yang diperjual belikan tersebut sampai lunas hal tersebut dapat dibuktikan dengan pihak Bank Tabungan Negara (BTN) telah memberikan di Jalan Tiung Komplek Perumnas,

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah Sesuai Bukti P-4 dengan melakukan Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No. 07-12-09/0002601020000450 tanggal 07 Desember 2019 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya kepada DRS. DACHRIL, MS selaku Kuasa Debitur sesuai bukti P-3 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Transaksi jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang juga melibatkan pihak ketiga yakni Bank Tabungan Negara (BTN) telah dilaksanakan dengan baik dengan demikian Petitum Penggugat angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 5 (lima) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat, dan Penggugat telah menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.242 Surat Ukur No.221 tanggal 19 Juli1986 atas nama Pemegang Hak Muchtar, maka untuk Kepastian Hukum bagi Penggugat maka Penggugat dapat meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Palangka raya untuk mengkonversi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik dan selanjutnya membalik nama dari nama Tergugat Muchtar menjadi atas nama Asnipah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Petitum angka 5 (lima) beralasan hukum dan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai pasal 191 Rbg karena Tergugat berada pada posisi yang dikalahkan sehingga untuk tercapainya rasa keadilan dalam masyarakat maka Pengadilan berpendapat sudah sewajarnya Tergugat dibebani membayar biaya dalam perkara ini yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat dinyatakan tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut sebagaimana pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat di kabulkan seluruhnya secara Verstek ;

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

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan **Verstek** ;

Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
4. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dengan tergugat sebidang tanah dengan ukuran 100 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36, yang terletak Jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Kav.B 242/gs.222/86;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tiung;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kav.B.241/gs.220/86;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan KJMdengan Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang MUCHTAR (TERGUGAT) pada Bank Tabungan Negara.
5. Menyatakan sebidang tanah dengan ukuran 100 meter persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 Jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Kav.B 242/gs.222/86;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Tiung;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kav.B.241/gs.220/86;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan KJM;dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan no : 242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang hak MUCHTAR (Tergugat) pada Bank Tabungan Negara adalah sah menjadi milik Penggugat seluruhnya sebagaimana sesuai dengan kesepakatan jual belinya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) pada tahun 1990;
6. Menyatakan penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan ukuran 100 persegi beserta bangunan rumah KPR-BTN Type 36 Jalan Tiung Komplek PERUMNAS (Jl. Cilik Riwut Km.2.5 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya di Jl RTA Milono , yakni Serifikat Hak Guna Bangunan no :242 surat ukur no.221 tanggal 19 Juli 1986 atas nama pemegang hak MUCHTAR (Tergugat) pada Bank Tabungan Negara menjadi atas nama penggugat (ASNIPAH) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya walaupun tanpa adanya tergugat ;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.280.000,00 (Satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah).

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/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)



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Senin, tanggal 08 November 2021 oleh kami **Boxgie Agus Santoso, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dony Hardiyanto, S.H., M.Hum.**, dan **Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk tanggal 12 Juli 2021, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **09 November 2021**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Jumiati, S.H.**, Panitera Pengganti dan Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dony H

ardiyanto, S.H., M.Hum.

Boxgie Agus Santoso, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Jumiati, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBPN	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp380.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.280.000,00;</u>

(Satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Plk