



PUTUSAN
Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GADNEVID, Tempat tanggal lahir: Palangka Raya, 5 Desember 1974,
Pekerjaan: Karyawan Honorar, Alamat: Jalan Delima RT.006/
RW.001, Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun,
Kabupaten Gunung Mas, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal
ini diwakili oleh Tetep L. Umbing berdasarkan Penetapan Ketua
Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor
16/Pen.K.Insidentil/IX/2023/PN Plk tanggal 14 September 2023,
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

SUDARMADI (Pemilik Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016),
Tempat tanggal lahir: Tidak diketahui, 8 Agustus 1973, Pekerjaan:
Tidak diketahui, Alamat: Tidak diketahui, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 24 Agustus 2023 dalam Register Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun mengenai duduk permasalahannya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 (dua puluh sembilan) Bulan November Tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) dilakukan perjanjian jual beli rumah dengan type 54m² di atas sebidang tanah dengan luas tanah 210m² (Sertifikat Tanah atas nama **Sudarmadi** No. 14842 Tahun 2016) dengan **Muhammad Rafii** selaku Pihak Pertama (developer) di Jl. Menteng X Blok B Kavling No. 11 Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan harga Rp. 215.000.000 (dua ratus lima belas juta rupiah);
2. Bahwa dalam surat jual beli rumah tersebut biaya balik nama sertifikat

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



tanah dibebankan kepada **Muhammad Rafii** selaku pihak pertama dalam surat jual beli rumah setelah saya **Gadnevid** selaku pihak kedua dalam surat jual beli rumah membayar lunas cicilan pembelian;

3. Bahwa setelah rumah selesai dibangun dan saya sebagai pihak pertama dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut telah melakukan kewajiban membayar lunas cicilan tersebut pada tanggal 22 Oktober 2018 sesuai dengan isi surat perjanjian jual beli rumah tersebut.

4. Bahwa terhadap jual beli rumah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 14842 Tahun 2016 atas nama **Sudarmadi** dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;

5. Bahwa pihak developer yaitu **Muhammad Rafii** tidak melaksanakan kesepakatan untuk melakukan balik nama Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016 sesuai surat perjanjian jual beli rumah tersebut walaupun saya sudah berkomunikasi berkali-kali dan sampai saat ini **Muhammad Rafii** tidak diketahui keberadaannya;

6. Bahwa saya selaku pihak kedua dalam surat perjanjian jual beli rumah berinisiatif untuk menyelesaikan balik nama sertifikat tanah tersebut dengan menanggung semua biaya;

7. Bahwa sertifikat tanah No. 14842 Tahun 2016 di Jl. Menteng X Blok B Kavling No. 11 Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya yang merupakan bagian jual beli rumah tersebut atas nama **Sudarmadi** yang juga tidak diketahui keberadaannya. Dan saya sudah berusaha untuk mencari informasi tentang keberadaan Saudara **Sudarmadi** namun tidak juga menemukan.

Berdasarkan duduk permasalahan yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 14842 Tahun 2016 yang semula atas nama Sudarmadi menjadi Gadnevid;
2. Memerintahkan Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 14842 Tahun 2016 yang semula atas nama Sudarmadi menjadi Gadnevid;
3. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Agustus 2023 untuk hadir di persidangan hari Kamis tanggal 07 September 2023 dan risalah panggilan sidang tanggal 25 September 2023 untuk hadir di persidangan hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah menghadap di persidangan sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka mengenai Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi dan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan secara Elektronik tidak dapat dilaksanakan oleh karena Tergugat tidak datang menghadap di persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di depan persidangan sehingga persidangan tetap dilanjutkan dengan pembacaan gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa pihak Tergugat tidak hadir untuk memberikan jawaban atas gugatan tersebut walaupun telah diberikan kesempatan kepada Tergugat, dan Tergugat tidak mempergunakan haknya tersebut, namun menurut hukum (vide.283 R.Bg) pihak Penggugat tetap diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

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

1. Fotokopi dari **asli** berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Jalan Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, yang ditandatangani oleh Muhammad Rafii dan Gadnevid tertanggal 29 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pembayaran Termin ke-3 Menteng X

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Kapling (II) yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

3. Fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pembayaran Termin ke-3 pembayaran naik kuda-kuda perumahan yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar tanggal 03 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi pinjaman pribadi untuk perumahan Kapling No. 11 di Menteng X (dipotong sisa terima selanjutnya) yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) 24 April 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

5. Fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi uang muka / DP tahap Pertama Rumah di Jalan Menteng X, Kapling No. 11 (Luas Tanah 11 x 20 M²) yang telah diterima dari Gadnevid uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) tanggal 29 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotokopi dari **asli** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 14842 atas nama Sudarmadi, tanggal 06 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pelunasan Rumah Type 54 di Jalan Menteng X Kapling 11 Luas Tanah 10 X 20 M² yang telah diterima dari Soliter Mahar uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 22 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang bahwa fotokopi surat-surat bukti Penggugat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-7 telah disesuaikan dengan aslinya, dan telah dibubuhi materai secukupnya sehingga diterima sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama : Saksi 1. **Evnaweri** dan Saksi 2. **Harteni**, telah di dengar keterangannya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Evnaweri, di bawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi merupakan adik kandung Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang kakak Saksi (Penggugat) ada membeli rumah di Jalan Menteng X Gang Perwira Kecamatan Jekan Raya;
 - Bahwa Saksi pernah melihat rumahnya dan sekarang rumah itu di kontrakkan / disewakan;
 - Bahwa kakak Saksi membeli rumah tersebut dari developer

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) lebih;

- Bahwa tanahnya atas nama Sudarmadi;
- Bahwa setahu Saksi, developer yang membeli tanah;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2017 dan ada kwitansi pembeliannya;
- Bahwa bukti surat P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 14842 atas nama Sudarmadi tersebut di dapat dari Pak Rafi;
- Bahwa sejak proses beli rumah entah kenapa setelah Tahun 2018 sampai tahun 2019 developer nya hilang dan sampai sekarang kami tidak tahu dimana Pak Rafi, uang nya diberikan kepada Pak Rafi;
- Bahwa masalahnya rumah tersebut belum balik nama ke kakak Saksi (Penggugat);

2. Saksi Harteni, di bawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak pernah ke rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah membeli rumah tersebut dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta) lebih;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sudarmadi dan Rafi;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) sebagaimana diatur dalam Pasal 180 R.Bg, oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 24 November 2023, dan Hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat dalam Berita Acara Sidang perkara a quo;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya yang menginginkan perceraian dengan Tergugat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena Penggugat hendak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 14842 atas nama Sudarmadi, tanggal 06 Oktober 2016 yang semula atas nama Sudarmadi menjadi Gadnevid sebagaimana diuraikan dalam

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



gugatan Penggugat di atas;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya sepanjang yang relevan dengan perkara ini, sehingga untuk alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam perkara aquo dianggap dikesampingkan karena tidak relevan;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Agustus 2023 untuk hadir di persidangan hari Kamis tanggal 07 September 2023 dan risalah panggilan sidang tanggal 25 September 2023 untuk hadir di persidangan hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di depan persidangan sehingga persidangan tetap dilanjutkan dengan pembacaan gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan telah ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** pada tanggal 29 (dua puluh sembilan) Bulan November Tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) telah membuat kesepakatan/ mengikatkan diri dengan **Muhammad Rafii** sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 29 November 2017 (**bukti P-1**);
2. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (bukti P-1) antara Penggugat (Gadnevid) selaku Pihak Kedua dan Muhammad Rafii selaku Pihak Pertama telah menguraikan bahwa Pihak Pertama telah menjual kepada Pihak Kedua berupa: 1 (satu) unit Rumah Type 54 (Lima Puluh Empat) dengan Hak Milik yang diuraikan dalam nomor Sertifikat Tanah No.

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14842 Tahun 2016 Induk yang berlokasi di alamat lengkap Jl. Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan ukuran tanah : Panjang 20m (Dua Puluh Meter) Lebar 11m (Sebelas Meter) luas tanah 220 m² (Dua Ratus Dua Puluh Meter), berikut rumah yang berdiri di atasnya seluas 54 m² (Lima Puluh Meter Persegi) **(bukti surat P-1)**, dan selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 14842 atas nama Sudarmadi, tanggal 06 Oktober 2016;

3. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah menguraikan bahwa Penggugat telah membayar lunas cicilan pembelian rumah tersebut, dan atas dalil ini Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa: fotokopi dari **asli** berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Jalan Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, yang ditandatangani oleh Muhammad Rafii dan Gadnevid tertanggal 29 November 2017 **(bukti P-1)**, fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pembayaran Termin ke-3 Menteng X Kapling (II) yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 04 Juli 2018 **(bukti P-2)**, fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pembayaran Termin ke-3 pembayaran naik kuda-kuda perumahan yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar tanggal 03 Mei 2018 **(bukti P-3)**, fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi pinjaman pribadi untuk perumahan Kapling No. 11 di Menteng X (dipotong sisa terima selanjutnya) yang telah diterima dari Ibu Soliter Mahar sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) 24 April 2018 **(bukti P-4)**, fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi uang muka / DP tahap Pertama Rumah di Jalan Menteng X, Kapling No. 11 (Luas Tanah 11 x 20 M²) yang telah diterima dari Gadnevid uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) tanggal 29 November 2017 **(bukti P-5)**, dan fotokopi dari **asli** berupa Kwitansi Pelunasan Rumah Type 54 di Jalan Menteng X Kapling 11 Luas Tanah 10 X 20 M² yang telah diterima dari Soliter Mahar uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 22 Oktober 2018 **(bukti P-7)**;

4. Bahwa mengenai telah dilunasinya pembelian rumah tersebut telah pula diperkuat dengan keterangan Saksi 1. **Evnaweri** dan Saksi 2. **Harteni** yang menerangkan bahwa Penggugat sudah membeli rumah tersebut dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta) lebih dan Saksi 1. Evnaweri telah pula menerangkan bahwa bukti surat P-6 berupa Sertifikat

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Hak Milik Nomor 14842 atas nama Sudarmadi tersebut di dapat dari Pak Rafi;

5. Bahwa dalam Pasal 6 PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Jalan Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, yang ditandatangani oleh Muhammad Rafii dan Gadnevid tertanggal 29 November 2017 (bukti P-1) telah menguraikan:

- 1) Pihak Pertama wajib membantu Pihak Kedua dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan hak tanah dan bangunan rumah tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
- 2) Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Pertama;

6. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) telah menguraikan *"bahwa pihak developer yaitu **Muhammad Rafii** tidak melaksanakan kesepakatan untuk melakukan balik nama Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016 sesuai surat perjanjian jual beli rumah tersebut walaupun saya sudah berkomunikasi berkali-kali dan sampai saat ini **Muhammad Rafii** tidak diketahui keberadaannya"*, dan selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) ini bersesuaian dengan keterangan Saksi 1. **Evnaweri** yang menerangkan bahwa *"sejak proses beli rumah entah kenapa setelah Tahun 2018 sampai tahun 2019 developer nya hilang dan sampai sekarang kami tidak tahu dimana Pak Rafi, uang nya diberikan kepada Pak Rafi dan pada akhirnya rumah tersebut belum balik nama ke kakak Saksi (Penggugat)"*;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan formil dari gugatan Penggugat berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Penggugat telah mengajukan gugatan balik nama sertifikat tanah tertanggal 18 Agustus 2023 sebagaimana telah diuraikan di atas, dan yang menjadi Tergugat dalam perkara ini adalah **Sudarmadi**;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan di atas bahwa **Penggugat** pada tanggal 29 (dua puluh sembilan) Bulan November Tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) telah membuat kesepakatan/mengikatkan diri dengan **Muhammad Rafii** sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 29 November 2017 (**bukti P-1**) dan yang menjadi objek perjanjian jual beli rumah tersebut adalah 1 (satu) unit Rumah Type 54 (Lima Puluh Empat) dengan Hak Milik atas nama Sudarmadi yang diuraikan dalam nomor Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016 Induk yang berlokasi di alamat lengkap Jl. Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan ukuran tanah : Panjang 20m (Dua Puluh Meter) Lebar 11m (Sebelas Meter) luas tanah 220 m² (Dua Ratus Dua Puluh Meter), berikut rumah yang berdiri di atasnya seluas 54 m² (Lima Puluh Meter Persegi) (**bukti surat P-1**);

Menimbang, bahwa terhadap jual beli rumah tersebut, Penggugat telah melunasi pembayaran cicilan rumah tersebut, dan berkeinginan untuk membaliknama Sertifikat Hak Milik No. 14842 tertanggal 06 Oktober 2016 tersebut menjadi nama Penggugat;

Menimbang bahwa dalam Pasal 6 PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Jalan Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, yang ditandatangani oleh Muhammad Rafii dan Gadnevid tertanggal 29 November 2017 (bukti P-1) telah menguraikan:

- 1) Pihak Pertama wajib membantu Pihak Kedua dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan hak tanah dan bangunan rumah tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
- 2) Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dibebankan sepenuhnya kepada Pihak Pertama;

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata terdapat 2 (dua) bentuk gugatan yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa ketentuan mengenai Wanprestasi termuat dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi:

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



“Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang bahwa dari uraian pasal tersebut di atas, setidaknya ada 3 (tiga) unsur wanprestasi antara lain:

1. Ada perjanjian;
2. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, atau
3. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;

Sehingga hal yang menyebabkan timbulnya wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji, maka pihak yang cidera janji harus bertanggungjawab terhadap pihak yang dirugikan;

Menimbang bahwa dalam wanprestasi si Penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi, sementara pembuktian dalil bahwa tidak adanya wanprestasi dibebankan pada si Tergugat;

Menimbang bahwa dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

Menimbang bahwa dari bunyi Pasal tersebut diatas, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- Ada kesalahan;
- Ada kerugian;
- Ada hubungan causal antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang bahwa dengan berkembangnya waktu dan zaman, maka kriteria Perbuatan Melawan Hukum diperluas sebagai berikut :

- Melanggar Hak Subyektif orang lain;
- Melanggar kewajiban Hukum si Pelaku;
- Melanggar kepatutan / rasa keadilan Masyarakat;
- Melanggar tingkah laku yang seharusnya dilakukan sebagai warga Negara yang baik;

Menimbang bahwa dalam perbuatan melawan hukum si Penggugat harus dapat membuktikan semua unsur-unsur kesalahan pada si Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pengertian wanprestasi dan perbuatan melawan hukum di atas, dan setelah membaca gugatan dari Penggugat a quo,

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



menunjukkan bahwa Penggugat tidak tegas untuk menentukan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat pada posita angka 5 (lima) dalam gugatan telah menyebutkan *"bahwa pihak developer yaitu **Muhammad Rafii** tidak melaksanakan kesepakatan untuk melakukan balik nama Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016 sesuai surat perjanjian jual beli rumah tersebut walaupun saya sudah berkomunikasi berkali-kali dan sampai saat ini **Muhammad Rafii** tidak diketahui keberadaannya"*;

Menimbang, bahwa sekalipun Penggugat tidak menyebutkan secara tegas mengenai apakah gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat karena Tergugat telah wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum, namun setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat tersebut khususnya dalam posita angka 5 (lima), maka Majelis Hakim memaknai dan menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi (ingkar janji);

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat yang telah diuraikan di atas, Penggugat dalam positanya mendalilkan pada angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) yaitu:

- (4) Bahwa terhadap jual beli rumah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 14842 Tahun 2016 atas nama **Sudarmadi** dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
- (5) Bahwa pihak developer yaitu **Muhammad Rafii** tidak melaksanakan kesepakatan untuk melakukan balik nama Sertifikat Tanah No. 14842 Tahun 2016 sesuai surat perjanjian jual beli rumah tersebut walaupun saya sudah berkomunikasi berkali-kali dan sampai saat ini **Muhammad Rafii** tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat seharusnya juga menarik pihak **Muhammad Rafii** sebagai pihak dalam perkara a quo oleh karena Muhammad Rafii telah mengikatkan diri dengan Penggugat dan mempunyai kewajiban sebagaimana bunyi Pasal 6 mengenai PEMBALIKNAMAAN KEPEMILIKAN sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Jalan Menteng X Blok B Kapling No. 11 Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, yang ditandatangani

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



oleh Muhammad Rafii dan Gadnevid tertanggal 29 November 2017 (bukti P-1);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah merupakan salah satu klasifikasi "*gugatan error in persona*" yang akibat hukumnya yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi persyaratan yang dikualifikasi mengandung **cacat formal**;

Menimbang bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa "*Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena (gugatan tersebut) tidak memenuhi persyaratan formal*", dan apabila dikonstruksikan dengan permasalahan dalam perkara aquo, telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka mengenai materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka terhadap alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, namun karena Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan tersebut telah dipandang tepat dan tidak melampaui batas kewenangan;

Memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 dan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak hadir menghadap dipersidangan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.160.000,00 (satu juta seratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2023, oleh kami, Hotma E. P. Sipahutar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudi Eka Putra, S.H., M.H., dan Sumaryono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota, dan dibantu Rahmawati Fitri, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat, yang telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yudi Eka Putra, S.H., M.H.

Hotma E. P. Sipahutar, S.H., M.H.

Sumaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rahmawati Fitri, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....	:	
Proses	:	Rp50.000,00;
4.....	:	
PNBP	:	Rp60.000,00;
5.....	:	Rp280.000,00;

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan

6.....

Pemeriksaan setempat : Rp750.000,00;

7. Sita : Rp0,00;

Jumlah : Rp1.160.000,00;

(satu juta seratus enam puluh 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)