



PUTUSAN

Nomor : 64/Pdt.G/2021/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:

Muhamad Andut,

Jenis kelamin laki-laki, tempat dan tanggal lahir Terusan Raya, 10 Desember 1983, umur 37 Tahun, WNI, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Terusan Raya - 8 RT.004/RW.001, Desa Terusan Raya, Bataguh, Kab. Kapuas, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Adi S.H., dan Harjoyo, S.H., Para Advokat pada Kantor Jasa Hukum ADI,SH & PARTNERS beralamat di Jalan Singa Raya Kota Palangka Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

1. Zulva Istia,

beralamat di Jalan Surung III No. 04 RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

2. Nurul Hasanah,

dulu beralamat di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang tidak diketahui keberadaannya tetapi masih berada diwilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 8 April 2021 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2021 Penggugat dengan Tergugat pernah melakukan perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dimana Penggugat sebagai pihak Pembeli dan Tergugat sebagai pihak Penjual, dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995;
2. Bahwa yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli tersebut adalah Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter kuadrat) dengan batas-batas yaitu :
 - Utara berbatasan dengan Hj. Nurul.
 - Timur berbatasan dengan Jalan Surung III.
 - Selatan berbatasan dengan Panduh.
 - Barat berbatasan dengan Abdulrahim Lubisa.
3. Bahwa dasar alas hak dari tanah objek jual beli tersebut berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat;
4. Bahwa dalam proses Jual Beli Tanah itu Penggugat sudah membayar lunas Tanah dan bangunan objek jual beli tersebut, yang dibuktikan dengan Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat sendiri;
5. Bahwa pada saat selesai transaksi jual beli tanah tersebut Tergugat selaku Penjual langsung menyerahkan sendiri Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 kepada Penggugat selaku pembeli;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 2

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

6. Bahwa setelah dilakukan pembelian itu maka Penggugat pun menguasai dan merawat tanah dan bangunan objek jual beli tersebut sampai dengan sekarang ini saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan;
7. Bahwa yang menjadi permasalahan disaat Penggugat mau melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995, ternyata tidak bisa dilakukan proses balik nama oleh Penggugat sendiri mengingat Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 itu bukan atas nama Tergugat tetapi atas nama Turut Tergugat, dimana sebelumnya Tergugat memperoleh tanah dan bangunan objek jual beli itu dengan cara dibeli Tergugat dari Turut Tergugat dengan cara saling percaya yang dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 ditangan Tergugat sebelumnya dan sampai ini Turut Tergugat tidak pernah keberatan sampai sekarang atas penguasaan Tergugat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut;
8. Bahwa saat ini Turut Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat pun tidak mengenal Turut Tergugat tersebut kecuali Tergugat sendiri yang mengenal Turut Tergugat, sehingga dengan alasan itu pada tanggal 16 Maret 2021 Penggugat melayangkan somasi kepada Tergugat supaya segera melaksanakan Kewajiban membantu proses Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 tersebut agar menjadi nama Penggugat selaku Pembeli;
9. Bahwa sampai gugatan ini diajukan Tergugat selaku penjual tidak ada itikad baik membantu proses balik nama tersebut, padahal Tergugat selaku Penjual masih memiliki Kewajiban untuk menyelesaikan tanggung jawabnya untuk menuntaskan jual beli dengan sepenuhnya dengan cara membantu proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 supaya menjadi atas nama milik Penggugat selaku Pembeli, dan suatu penyerahan benda dari jual beli untuk sepenuhnya tersebut merupakan kewajiban Tergugat selaku Penjual yang dibenarkan didalam ketentuan Pasal 1474 KUHPerdato jo. Pasal 1475 KUHPerdato;
10. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena Tergugat tidak melakukan sesuatu apa yang menjadi Kewajibannya selaku Penjual yaitu dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal membantu proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 3

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

19 tanggal 10 April 1995 supaya menjadi atas nama MUHAMAD ANDUT selaku Penggugat (Pembeli);

11. Bahwa sudah jelas Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dengan tetap bertanggung jawab sampai membayar lunas kewajibannya atas pembelian tanah dan bangunan objek jual beli tersebut, sehingga Penggugat merupakan pembeli yang patut dilindungi hak haknya;

12. Bahwa Penggugat mohon agar putusan nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;

Bahwa berdasarkan semua uraian dalil dalil pada Posita Gugatan diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli Tanah dan bangunan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual pada tanggal 8 Maret 2021 dengan objek jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama Nurul Hasanah;
6. Menyatakan sah secara hukum perbuatan Tergugat selaku Penjual yang menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 kepada Penggugat selaku Pembeli;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat supaya membantu melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 tersebut supaya menjadi atas nama Penggugat;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 4

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

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*). Terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan PENGGUGAT hadir diwakili oleh Kuasanya dipersidangan, Tergugat Hadir dan menghadap sendiri, akan tetapi Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap di persidangan untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 April 2021, risalah panggilan sidang tanggal 21 April 2021, dan risalah panggilan sidang tanggal 28 April 2021, telah dipanggil dengan patut dan sah, sedangkan tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk melawan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk Mediator Boxgie Agus Santoso, S.H, M.H., untuk melakukan mediasi antara para pihak dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, akan tetapi tidak tercapai perdamaian antara para pihak sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan selanjutnya pada hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021 yaitu Pembacaan surat Gugatan Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap di persidangan untuk mewakilinya, dan Tergugat telah dipanggil lagi berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 Juni 2021, risalah panggilan sidang tanggal 9 Juni 2021, dan risalah panggilan sidang tanggal 17 Juni 2021, telah dipanggil dengan patut dan sah, sedangkan tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak menggunakan haknya untuk melawan gugatan Penggugat, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 5

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

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.130.000.000,- diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.70.000.000,diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995.diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi Surat somasi segera melaksanakan kewajiban balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 16 Maret 2021.diberi tanda bukti surat P-4 ;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat An.Muhamad Andut NIK.62030110112830006 tanggal 24-05-2012,diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat An.Zulpa Istia NIK.6271046207750002 tanggal 01-05-2013,diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto Copy P-1 sampai dengan bukti surat berupa foto Copy P-5 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian, Kecuali bukti P-6 fotocopy dari fotocopy dan masing-masing di bubuhi meterai secukupnya sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang. Nomor : 13 tahun 1985 tentang Meterai maka dapat di terima sebagai alat pembuktian yang memenuhi syarat ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Indra Gunawan,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli Tanah dan Rumah antara penggugat dan Tergugat, saksi melihat langsung jual beli tersebut karena saksi dimintai tolong untuk membuat kwitansi jual beli karena Penggugat tidak bisa baca tulis;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dikenalkan oleh saksi Romanto, saksi Romanto dimintai tolong saja untuk mengantarkan saja dan ia tidak sopir atau bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dibayar secara cash/Tunai oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) dengan dua kwitansi;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 8 Maret 2021 dibuat dengan 2 Kwitansi;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 6

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah dan rumah yang dijual tersebut di jalan Surung III Kelurahan Sabaru Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya;
- Bahwa tanah dan rumah yang dijual tersebut sudah ada mempunyai sertifikat dengan luas tanah tersebut 220 M²;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan di rumah Tergugat, di rumah yang dijual tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sampai ada gugatan ke Pengadilan Negeri karena Penggugat mau balik nama karena sertifikat bukan atas nama Tergugat tetapi masih atas nama Turut Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat dapat tanah tersebut dibeli alm. Suaminya Tergugat dari Turut Tergugat;
- Bahwa saksi lupa ada/tidak kwitansi pembelian dari Tergugat kepada Turut Tergugat, tetapi Tergugat ada membayar pajaknya;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Turut Tergugat sekarang ini;
- Bahwa yang menguasai rumah dan tanah tersebut sekarang ini adalah Penggugat;

Atas Keterangan saksi tersebut, Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Saksi Romanto :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli Tanah dan Rumah antara penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual, karena saksi juga ikut menyaksikannya dan saksi mengantar Penggugat ke rumah Tergugat pada saat terjadi jual beli tersebut;
- Bahwa saksi Indra Gunawan dimintai tolong oleh Penggugat untuk membuat kwitansi jual beli karena Penggugat tidak bisa baca tulis;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dibayar secara cash/Tunai sebesar Rp. Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) dengan dua kwitansi;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 8 Maret 2021 dibuat dengan 2 Kwitansi;
- Bahwa letak tanah dan rumah yang dijual tersebut di jalan Surung III Kelurahan Sabaru Kecamatan Sebangau Kota Palangka Raya;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 7

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)



- Bahwa tanah dan rumah yang dijual tersebut sudah ada mempunyai sertifikat dengan luas tanah tersebut 220 M2;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan dirumah Tergugat, dirumah yang dijual tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui sampai ada gugatan ke Pengadilan Negeri karena Penggugat mau balik nama karena sertifikat bukan atas nama Tergugat tetapi masih atas nama Turut Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat dapat tanah tersebut dibeli alm. Suaminya Tergugat dari Turut Tergugat;
- Bahwa saksi lupa ada/tidak kwintansi pembelian dari Tergugat kepada Turut Tergugat, tetapi Tergugat ada membayar pajaknya;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Turut Tergugat sekarang ini;
- Bahwa yang menguasai rumah dan tanah tersebut sekarang ini adalah Penggugat;

Atas Keterangan saksi tersebut, Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 23 Juli 2021, Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah-tanah obyek sengketa dengan dihadiri oleh Penggugat bersama Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat adalah sebagaimana termuat pada Berita Acara Persidangan tanggal 23 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah melakukan perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dimana Penggugat sebagai pihak Pembeli dan Tergugat sebagai pihak Penjual, dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah telah diserahkan kepada Penggugat dan menjadi hak milik dari Penggugat dan sepatutnya Tergugat melakukan sesuatu apa yang menjadi kewajibannya selaku Penjual yaitu Tergugat berkewajiban dalam hal membantu proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 supaya menjadi atas nama MUHAMAD ANDUT selaku Penggugat (Pembeli);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut di atas hanya tertuang dalam kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat sendiri dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual Belinya (AJB), maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertipikat tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa dengan belum dibaliknamakan bukti kepemilikan atas tanah tersebut yakni berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat, yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) menjadi atas nama Penggugat (MUHAMAD ANDUT), maka Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencari jalan penyelesaiannya, dengan cara mendatangi Tergugat di rumah kediamannya, namun Tergugat tidak juga memenuhi janjinya untuk membantu pengurusan balik nama, sehingga sampai sekarang ini Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama atas bukti kepemilikan tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1474 KUHPerdato jo. Pasal 1475 KUHPerdato, terkait pengurusan balik nama atas bukti kepemilikan tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut yakni berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat, yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 9

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

Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) menjadi atas nama Penggugat (MUHAMAD ANDUT), maka atas perbuatan Tergugat tersebut adalah suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak bisa membaliknamakan sendiri bukti kepemilikan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi janjinya atau kewajibannya kepada Penggugat untuk membaliknamakan sertifikat atau bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut menjadi nama Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara jo. Pasal 1475 KUHPerdara, dan dalam hal ini Penggugat merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik, maka sangat jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga sangat beralasan pula lah Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sangatlah berdasar hukum, apabila jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang telah dilakukan pada tanggal 8 Maret 2021, atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan yakni berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat, yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), dinyatakan sah menurut hukum, sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat, beralih sepenuhnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu

1.Saksi Indra Gunawan dan 2. Saksi Romanto;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya dengan mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.130.000.000,- diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.70.000.000,diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995.diberi tanda bukti P-3 ;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat somasi segera melaksanakan kewajiban balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda bukti surat P-4 ;

5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat An. Muhamad Andut NIK.62030110112830006 tanggal 24-05-2012, diberi tanda bukti P-5 ;

6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat An. Zulpa Istia NIK.6271046207750002 tanggal 01-05-2013, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang dihadirkan di depan persidangan sepanjang mempunyai relevansi dengan perkara ini;

Apakah Tergugat telah berbuat ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang dihadirkan di depan persidangan sepanjang mempunyai relevansi dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-1 yakni Kuitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.130.000.000,- dan alat bukti P-2 yakni Kuitansi Jual Beli Tanah dan Rumah tanggal 8 Maret 2021 sebesar Rp.70.000.000,- untuk pembayaran sebidang tanah Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P-1 dan alat bukti P-2 in casu merupakan alat bukti kuitansi pembayaran atas sebidang tanah yang kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kekuatan pembuktian alat bukti in casu sebagai berikut ;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 11

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 kuitansi merupakan suatu surat atau dokumen yang sering digunakan sebagai tanda bukti bahwa telah terjadinya transaksi penerimaan sejumlah uang dari pemberi uang kepada penerima uang, yang dilengkapi dengan beberapa rincian seperti tujuan dari pembayaran atas transaksi, tempat dan tanggal dimana terjadinya transaksi tersebut. Dalam hal untuk memperkuat tanda bukti tersebut, maka ditempelkan meterai sebesar yang ditentukan oleh undang-undang perpajakan. Kuitansi sebagai suatu surat merupakan alat bukti tulisan. Sehelai kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah tangan. Pasal 1867 KUHPdata menyatakan bahwa alat bukti surat terbagi menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Dalam hal ini, kuitansi dapat dijadikan menjadi bukti akta di bawah tangan yang sah, namun isi dari suatu kuitansi tersebut harus jelas. Sebagai alat bukti di bawah tangan, kuitansi memiliki pembuktian yang bersifat formil, tidak seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil. Pada dasarnya akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau untuk suatu tujuan tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang. Sebagai akta di bawah tangan, kuitansi memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut: Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan, terhadap siapa suatu akta di bawah tangan digunakan, maka ia diwajibkan untuk membenarkan atau memungkiri tanda tangannya. Dalam hal suatu tanda tangan dipungkiri, maka Hakim harus memerintahkan agar kebenaran dari suatu akta tersebut diperiksa. Apabila suatu tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan ini mempunyai kekuatan dan menjadi suatu bukti sempurna. Selain itu, jika tanda tangan tersebut diakui maka isi pernyataan di dalam akta tersebut tidak dapat disangkal, dan merupakan bukti sempurna yang berlaku diantara para pihak yang bersangkutan. Sayangnya, akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian lahir. Hal ini dikarenakan tanda tangan pada akta di bawah tangan masih ada kemungkinan untuk dipungkiri oleh salah satu pihak; Kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan, dalam hal suatu tanda tangan dalam akta di bawah tangan telah diakui, maka keterangan atau pernyataan di atas tanda tangan tersebut merupakan keterangan atau pernyataan dari si penandatanganan tersebut. Kekuatan pembuktian formil dari akta di bawah tangan ini sama dengan kekuatan pembuktian formil dari suatu akta otentik; Kekuatan pembuktian materiil akta di bawah tangan, menurut Pasal 1875 BW maka akta di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapa akta itu digunakan atau yang dapat diakui menurut undang-undang, bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Hal tersebut menandakan bahwa isi pernyataan dalam akta di bawah tangan tersebut benar berlaku bagi siapa yang membuatnya dan untuk keuntungan pihak untuk siapa yang pernyataan itu dibuat. Suatu akta di bawah tangan hanya memberikan pembuktian sempurna kepada siapa pihak yang menandatangani itu hendak memberi bukti ;

Menimbang, bahwa terkait dengan alat bukti alat bukti P-1 dan alat bukti P-2 in casu ternyata kemudian dikuatkan dengan keterangan **1.Saksi Indra Gunawan dan 2. Saksi Romanto**, dimana para saksi tersebut mengetahui mengenai peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan demikian maka mengenai alat bukti P-1 dan alat bukti P-2 merupakan alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara in casu;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-5 dan P-6 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alat bukti P-5 merupakan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat An.Muhamad Andut NIK.62030110112830006 tanggal 24-05-2012, sedangkan P-6 merupakan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat An.Zulpa Istia NIK.6271046207750002 tanggal 01-05-2013 dimana terhadap alat-alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-1 dan alat bukti P-2 in casu, dimana yang menjadi pihak pembeli adalah Penggugat sesuai dengan identitas Penggugat dalam alat bukti P-5 sedangkan yang menjadi pembeli adalah Tergugat sebagaimana alat bukti P-6, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait alat bukti P-5 dan alat bukti P-6 adalah alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-3 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-3 merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 dengan Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama NURUL HASANAH, dimana terhadap alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 13

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

Penggugat yakni alat bukti P-1 dan alat bukti P-2, yaitu bahwa alat bukti P-3 merupakan objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, yang hal tersebut juga telah didukung dengan keterangan saksi 1. **Indra Gunawan dan 2. Saksi Romanto**, dimana para saksi telah menyaksikan peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan mengetahui bahwa objek jual belinya telah mempunyai sertifikat yaitu alat bukti P-3, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti P-3 merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai alat bukti P-4 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-4 merupakan Surat somasi segera melaksanakan kewajiban balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 16 Maret 2021, dengan melihat ketentuan pada Pasal 1243 KUHPer diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya. Peringatan ini dilakukan secara tertulis, yang kemudian dikenal sebagai somasi ;

Menimbang, bahwa menurut J. Satrio dalam artikel [Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi \(Bagian III\)](#), karena somasi merupakan teguran agar debitur berprestasi, maka somasi baru mempunyai arti, kalau debitur belum berprestasi. Dari penjelasan J. Satrio tersebut dapat kita ketahui bahwa hal yang menyebabkan diperlukannya somasi adalah keadaan belum dilakukannya suatu prestasi oleh pihak debitur, sehingga pihak kreditur harus memperingatkan debitur untuk berprestasi dengan cara mengirimkan somasi.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim dapat menarik kesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum yang hal ini dikarenakan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan suatu jual beli secara clean and clear, dimana terhadap alat bukti ini merupakan alat bukti yang selaras dengan pembuktian Penggugat yakni alat bukti P-1 dan alat bukti P-2, yaitu bahwa alat bukti P-4 merupakan peringatan Penggugat kepada Tergugat, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti P-4 merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi, ternyata telah dapat meneguhkan dalil-dalil Penggugat dalam posita

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 14

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

gugatannya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim kemudian berpendapat bahwa telah nyata peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap Tanah dan Bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah berserta bangunan yang ada diatasnya, dengan ukuran Tanah Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) seharga Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai posita gugatan penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat berjanji untuk membantu proses balik nama sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah memenuhi kewajiban untuk balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di depan persidangan yang memberikan keterangan bahwa hingga saat ini terkait dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat dengan Luas Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dan telah berada dalam penguasaan secara fisik terkait dengan objek sengketa in casu, namun hingga saat perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, sertifikat tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam persidangan ini pernah hadir namun setelah itu tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan terhadap dirinya secara sah dan patut untuk melakukan jawab-jawab ataupun untuk melakukan pembuktian, sehingga dengan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepaskan hak nya untuk membantah terhadap dalil-dalil Penggugat in casu, demikian juga terhadap Turut Tergugat yang telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut namun demikian juga tidak pernah hadir dalam persidangan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat telah melepaskan hak nya untuk membantah terhadap dalil-dalil Penggugat, sehingga terhadap hal yang sedemikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah membenarkan terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut selama Tergugat dan Turut Tergugat tidak membuktikan sebaliknya ;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 15

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 dengan demikian maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 1 yakni menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya dalam perkara in casu maka pertimbangan petitum ini dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan di akhir setelah seluruh petitum di pertimbangkan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 2 yakni menyatakan sah secara hukum Jual Beli Tanah dan bangunan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual pada tanggal 8 Maret 2021 dengan objek jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 2 ini ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas maka terhadap petitum Penggugat dalam angka 2 in casu, patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat dalam angka 3 yakni Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas bahwa Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya baik dengan alat bukti surat maupun dengan alat bukti saksi bahwa senyatanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama NURUL HASANAH selaku Turut Tergugat dengan Luas Luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dan telah berada dalam penguasaan secara fisik terkait dengan objek sengketa in casu, namun hingga saat perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, sertifikat tersebut belum dibalik nama atas nama Penggugat yang seharusnya Tergugat membantu menyelesaikan proses balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 16

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

nama NURUL HASANAH menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan hal itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, dan ternyata Tergugat selama persidangan tidak melakukan bantahan ataupun sangkalan terhadap hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum Penggugat dalam angka 3 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 4 yakni Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti kuitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat, telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan petitum dalam angka 4 ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 5, yakni menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama Nurul Hasanah, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 5 ini ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas maka terhadap petitum Penggugat dalam angka 5 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 6, yakni menyatakan sah secara hukum perbuatan Tergugat selaku Penjual yang menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 kepada Penggugat selaku Pembeli sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 6 ini ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas maka terhadap petitum Penggugat dalam angka 6 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 7, yakni menghukum dan memerintahkan Tergugat supaya membantu melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 tersebut supaya menjadi atas nama Penggugat, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum pada angka 7 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menguatkan terhadap alas hak sebidang

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 17

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

tanah dengan luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik maka sudah sepatutnya Tergugat dapat membantu melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 tersebut supaya menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum Penggugat dalam angka 7 in casu, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 8, yakni Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 8 perihal permohonan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding dan Upaya Hukum Kasasi, haruslah dinyatakan ditolak karena meskipun telah terpenuhi salah satu syarat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg. namun oleh karena selama proses persidangan berlangsung tidak terdapat alasan yang cukup mendesak untuk mengabulkan permohonan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut, sehubungan dengan hal tersebut maka petitum Penggugat pada angka 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 9, yakni Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 9, yakni menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 Penggugat yang meminta untuk menyatakan menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, menurut Majelis Hakim petitum tersebut dapat dikabulkan karena secara hukum Turut Tergugat apabila gugatan dikabulkan maka dia harus tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum Penggugat pada angka 10, yakni menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sebagai berikut;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 18

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 oleh karena dalam perkara in casu senyatanya bahwa Tergugat sebagai pihak yang kalah maka sudah sepatutnya kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara in casu ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan mengenai petitum pada angka 1 sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada petitum gugatan Penggugat yang tidak dikabulkan maka terhadap petitum Penggugat pada angka 1 in casu patutlah untuk ditolak ;

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

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli Tanah dan bangunan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual pada tanggal 8 Maret 2021 dengan objek jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surung III RT.01/RW.01 Kelurahan Sabaru Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 8 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Tergugat;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 atas nama Nurul Hasanah;
6. Menyatakan sah secara hukum perbuatan Tergugat selaku Penjual yang menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 kepada Penggugat selaku Pembeli;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat supaya membantu melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 tanggal 10 April 1995 tersebut supaya menjadi atas nama Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 19

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

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah)
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin tanggal 02 Agustus 2021 oleh kami, Heru Setiyadi, S.H. M.H, sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H.,M.Kn dan Erhammudin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Plk tanggal 08 April 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 04 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ruspeliati, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat ataupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H.,M.Kn

Heru Setiyadi, S.H. M.H

Erhammudin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

RUSPELIATI, S.H

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 20

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)



Rincian Biaya Perkara

Materai	: Rp.	10.000.00
Redaksi	: Rp.	10.000.00
Proses	: Rp.	50.000.00
PNBP	: Rp.	80.000.00
Panggilan	: Rp.	1.500.000.00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000.00
Total	: Rp.	<u>2.400.000.00</u>

(dua juta empat ratus ribu rupiah);

Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2021/PN Plk, halaman 21