



**PUTUSAN**  
**Nomor 73/Pdt.G/2019/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:

**H. Ramli S**, tempat tanggal lahir Sei Hanyo, 9 April 1971, pekerjaan Wiraswasta/pedagang, bertempat tinggal di Jalan Parkit No.14 (perumnas) Rt.003/rw.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Drs. Bustani Akhmad**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Jalan Parkit No.15 (perumnas) Rt.003/rw.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Sekarang Sudah Tidak Diketahui Lagi Alamatnya Yang Jelas/pasti 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 2 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 2 Mei 2019 dalam Register Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu kesepakatan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), sebagaimana sesuai dengan kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 17 Nopember 2000, yakni sebesar Rp.16.500.000 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa telah pula disepakati secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat dibebani atau berkewajiban untuk membantu

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat guna pengurusan balik nama bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama H.RAMLI S (Penggugat) ;

3. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli tersebut, maka baik tanah beserta bangunan maupun segala surat-surat yang berkaitan dengan obyek tanah beserta bangunan rumah tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.352/II-a/1984 tanggal 10 Nopember 1984 maupun Pajak Bumi dan Bangunan, oleh Tergugat telah diserahkan kepada Penggugat untuk dikuasai serta ditempati selaku pembeli ;
4. Bahwa begitu juga mengenai kewajiban terhadap Negara atas kepemilikan tanah beserta bangunan rumah tersebut yakni berupa Pajak Bumi dan Bangunan oleh Penggugat selalu dibayar sebagaimana sesuai dengan Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB Kota Palangka Raya tanggal 18 April 2019 ;
5. Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu, dimana yang sebelumnya telah diperjanjikan/disepakati secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat bersedia dan dibebani atau berkewajiban untuk membantu Penggugat guna pengurusan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama H.RAMLI S (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, akan tetapi Tergugat tidak juga menepati janjinya tersebut, sehingga Penggugat sangat kesulitan untuk membalik namakan bukti kepemilikan tanah beserta bangunan rumah dimaksud ;
6. Bahwa atas hal tersebut sehingga Penggugat telah berkali-kali menghubungi dan mencari Tergugat guna memenuhi janjinya/kewajibannya guna membalik namakan bukti kepemilikan atas tanah beserta bangunan rumah tersebut, namun segala usaha dan upaya Penggugat tidak juga berhasil dan bahkan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan atau sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas/pasti ;

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk

#### Disclaimer

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



7. Bahwa dengan tidak dipenuhinya janji/kewajibannya oleh Tergugat guna membantu membalik namakan bukti kepemilikan atas tanah beserta bangunan rumah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama H.RAMLI.S (Penggugat) yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, maka jelas apabila Tergugat tersebut telah melakukan perbuatan **ingkar janji (Wanprestasi)** ;
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan **ingkar janji (wanprestasi)** karena tidak menepati janjinya atau melalaikan kewajibannya guna membantu Penggugat untuk pengurusan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama H.RAMLI.S (Penggugat), sehingga oleh karenanya sangat beralasan bagi Penggugat untuk 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 atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 17 Nopember 2000, yakni sebesar Rp.16.500.000 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
4. Menyatakan Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 17 Nopember 2000, berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 1 Maret 1999, sebesar Rp.16.500.000 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah ;

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya yang semula atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama H.RAMLI S (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya ;
6. Menghukum kepada Tergugat untuk biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Mei 2019, 15 Mei 2019 dan 17 Juni 2019, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Juli 2019 telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap Obyek sengketa dimana bahwa benar objek perkara adalah yang dimaksud dan dalam objek perkara telah berdiri 1 (satu) unit rumah yang dibangun oleh Penggugat yang sekarang didiami oleh anak Penggugat;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk

### Disclaimer

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



oleh Tergugat karena setelah menerima uang ganti rugi atas pembelian 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya, selanjutnya Tergugat berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987 atas nama Tergugat dengan lokasi tanah berada di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan 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 Pengadilan Negeri Palangka Raya masing-masing pada tanggal 6 Mei 2019, tanggal 15 Mei 2019 dan tanggal 17 Juni 2019 maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dan tidak membantah dalil - dalil gugatan Penggugat yang untuk selanjutnya Tergugat nantinya agar tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan sekarang apakah dengan ketidakhadiran Tergugat tersebut gugatan Penggugat harus dikabulkan?

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dalam pasal 149 ayat 1 RBg, Apabila pada hari yang ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (verstek), kecuali bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bunyi pasal 149 ayat 1 R.Bg tersebut diatas, untuk putusan verstek yang mengabulkan gugatan diharuskan adanya syarat-syarat sebagai berikut:

1. Tergugat atau para Tergugat kesemuanya tidak datang pada hari persidangan yang telah ditentukan;
2. Ia atau mereka tidak mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap;
3. Ia atau mereka telah dipanggil dengan patut;
4. Petitum tidak melawan hak;
5. Petitum beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas panggilan untuk persidangan tanggal 6 Mei 2019, tanggal 15 Mei 2019 dan tanggal 17 Juni 2019, Tergugat telah dipanggil dengan patut, akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pula ada menyuruh wakil atau kuasanya, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dengan demikian syarat ke 1, ke 2 dan ke 3 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan selanjutnya adalah, apakah syarat ke 4 dan ke 5 telah terpenuhi dalam gugatan Penggugat? Yang mana hal tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu 1. MARTHA WIDAYANI, dan 2. GAZALI yang menerangkan dibawah sumpah dan keberadaannya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 172 Rbg sehingga keterangan dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Drs Bustani Akhmad, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama Hidayat Bugie, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy kuitansi tanggal 17 Nopember 2000 yang ditandatangani oleh Drs Bustani Akhmad, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Segel Nomor Pem.352/II-a/1984 tanggal 10 November 1984, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Surat Rekomendasi Peningkatan Hak Nomor REG.II/PKR/481/II/2019 tanggal 15 April 2019, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama H Ramli S dengan Nil 6203120904710002, diberi tanda bukti P.6;
7. Asli struk pembayaran tagihan listrik atas nama Jamkhuri Khalid BA bulan Juli 2019, diberi tanda bukti P.7;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan semuanya telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali terhadap bukti P.4, asli tidak dapat diperlihatkan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk

#### Disclaimer

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



## 1. MARTHA WIDAYANI

- Bahwa saksi memberikan keterangan sehubungan dengan permasalahan balik nama sertifikat tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini berada di Jalan Parkit Nomor 15 (Komplek Perumnas) RT 003/RW 22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;
- Bahwa saat ini terdapat bangunan berupa rumah tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa pemilik dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 2000;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah dan bangunan karena telah melakukan jual beli dengan Tergugat akan tetapi saksi tidak mengetahui proses jual beli serta harga yang dibayarkan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa dahulu saksi bertempat tinggal di dekat dengan bangunan dan tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat sehingga saksi mengetahui bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan Tergugat untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah ada pihak lain yang merasa keberatan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa bangunan dan tanah yang dikuasai oleh Penggugat memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa selain rumah nomor 15 Penggugat juga telah membeli tanah dan rumah yang berada disebelahnya yakni nomor 14;

## 2. GAZALI

- Bahwa saksi memberikan keterangan sehubungan dengan permasalahan balik nama sertifikat tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah yang ingin dibalik namakan oleh Penggugat berada di Jalan Parkit Nomor 15 (Komplek Perumnas) RT 003/RW 22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini terdapat bangunan tempat tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah dan bangunan sejak tahun 2000;
- Bahwa Penggugat dapat menguasai tanah dan bangunan tersebut karena telah melakukan jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli maupun harga yang dibayarkan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi saat ini tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa tidak ada pihak-pihak yang merasa keberatan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan Penggugat alas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang saat ini dikuasainya;
- Bahwa Penggugat ada membeli tanah dan bangunan yang berada di sebelah tanah yang dibelinya yakni nomor 14 dan saat ini bangunan nomor 14 dan nomor 15 dibuat menjadi satu bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai proses balik nama sertipikat atas tanah dan bangunan yang saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan adalah:

- Apakah antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses jual beli atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya?
- Apakah telah dapat dilakukan balik nama sertifikat tanah yang diperjual belikan tersebut keatas nama Penggugat?
- Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi/ cidera janji dalam perjanjian jual-beli tersebut?

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut di atas, Majelis mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, setelah menerima uang pembelian atas tanah dan bangunan tersebut, Tergugat berjanji secara lisan akan membantu proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Drs Bustani Akhmad, yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat H. Ramli S;

Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat, saat Penggugat ingin membaliknamakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Drs Bustani Akhmad (Tergugat) menjadi nama Penggugat H. Ramli S, Tergugat telah pergi dari tempat tinggalnya dan tanpa memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah berusaha mencari Tergugat dan ahli warisnya tapi tidak ada yang mengetahui keberadaan dan tempat tinggal Tergugat ataupun ahli waris Tergugat sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kesulitan mengajukan balik nama sertifikat tersebut, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), karena tidak membantu Penggugat dalam proses balik nama tanah yang dijualnya kepada Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi MARTHA WIDAYAN dan GAZALI, bahwa dahulu Tergugat bertempat tinggal di Jalan Parkit Nomor 15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya akan tetapi setelah dilakukan jual beli dengan Penggugat Tergugat pindah tempat tinggal dan tidak diketahui lagi keberadaannya maupun tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu";

Menimbang, berdasarkan uraian-uraian diatas dimana hingga saat ini Tergugat tidak membantu proses balik nama Sertipikat tanah tersebut, oleh karena itu, Majelis Hakim menilai, Tergugat telah melakukan perbuatan wan prestasi / cidera janji dan dengan demikian petitum poin 2 Penggugat beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah terjadinya jual beli atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Tergugat, maka untuk itu perlu dipahami terlebih dahulu pengertian dari jual beli tersebut sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pengertian jual beli adalah "Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa kwitansi tanggal 17 Nopember 2000 membuktikan bahwa adanya jual beli yang dilakukan

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat dimana dalam kwitansi disebutkan nilai pembelian atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya sejumlah Rp16.500.000,00 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa tentang jual beli antara Peggugat dan Tergugat tersebut juga telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Peggugat, yaitu saksi MARTHA WIDAYANI, dan GAZALI yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada tahun 2000 Peggugat dengan Tergugat telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah lengkap dengan rumah petak yang berada di atasnya akan tetapi para saksi tidak mengetahui jumlah ganti rugi yang dibayarkan Peggugat kepada Tergugat dan selama Peggugat menguasai tanah tersebut tidak ada pihak lain yang merasa keberatan dan mengaku sebagai pemilik lahan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum poin ke-3 Peggugat beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Drs Bustani Akhmad membuktikan bahwa dalam perjanjian jual beli antara Peggugat dan Tergugat pihak Tergugat telah menyerahkan kepemilikan atas suatu benda kepada Peggugat sehingga dengan kata lain Peggugat telah menjadi pemilik atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum poin ke-4 Peggugat beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, terhadap petitum poin 5, Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka petitum ini beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai Peggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya;

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk



Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan patut maka gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek berarti Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, hal ini sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, "Barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara";

Memperhatikan Pasal 149 Rbg, Pasal 1320 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 17 Nopember 2000, yakni sebesar Rp.16.500.000 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat), sesuai kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 17 Nopember 2000, berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 1 Maret 1999, sebesar Rp.16.500.000 (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan sendiri Sertifikat Hak Guna Bangunan No.63, tanggal 12 Agustus 1987, Surat Ukur No.42/1986 tanggal 22 Juli 1987, atas tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Parkit No.15 (Perumnas) RT.003/RW.22, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya yang semula atas nama Drs.BUSTANI AKHMAD (Tergugat) menjadi atas nama



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

H.RAMLI S (Penggugat) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.466.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2019, oleh kami, Alfon, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Windana, S.H., dan Maria Rina Sulistiawati, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk tanggal 2 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Agustus 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Gusti Bagus Sandhi, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Agus Windana, S.H.

Alfon, S.H., M.H.

Maria Rina Sulistiawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

I Gusti Bagus Sandhi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materi	Rp6.000,00;
2. Redaksi	Rp10.000,00;
3. Proses	Rp50.000,00
4. PNBP	Rp70.000,00
5. Panggilan	Rp580.000,00 ;
6. Pemeriksaan Setempat	Rp750.000,00; +
Jumlah	Rp1.466.000,00;
(satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah).	

Halaman 12 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2019/PN Plk