



**PENETAPAN**

Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama, telah memberikan Penetapan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**AHMAD SUGIANTO**, Laki-laki, Lahir di Palangka Raya, 13 Agustus 1982, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Tanggarang III Nomor 11 Rt/Rw 003/014 Kelurahan Panarung Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya Propinsi Kalimantan Tengah, yang dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada ROMLON IBNU MUNIR, S.H. & PARTNERS berkantor di Jalan Mufakat I Blok B Kota Palangka Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4/ SKK.Pdt/ADV.RIM/ IX/ 2024 tanggal 4 September 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor 525/IX/2024/SK/PN.Plk tanggal 5 September 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

**LAWAN**

**KATWANTO**, Laki-laki, Kelahiran Pacitan tanggal 9 Oktober 1979 Beralamat di Jalan Merdeka II Nomor 149 Rt/Rw 005/014 Kelurahan Bukit Tunggal Kecamatan Jekan Raya Kota Palangkaraya, selanjutnya disebut **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 September 2024 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Plk pada tanggal 9 September 2024, dengan Nomor Register 171/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Juni tahun 2024 Penggugat bertemu dengan Tergugat, dimana pada waktu itu Tergugat menawarkan Tanah dan bangunan yang berada di Jalan cilik riwut KM. 10, masuk ke Jalan Merdeka II No. 149 RT/RW 05/014, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;
2. Bahwa pada Tanggal 1 Juli 2024 Penggugat membayar tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh

Halaman 1 dari 9 Penetapan Pencabutan Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Juta Rupiah) sebagaimana tertera dalam kwitansi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

3. Bahwa pada Tanggal 1 Juli 2024 Tergugat membuat surat pernyataan yang pada pokoknya Tergugat menyatakan setelah 2 minggu dilakukan pembayaran akan membantu proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan tersebut;

4. Bahwa sertifikat tanah dan bangunan tersebut merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan nomor 354 atas nama pemegang Hak KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA WASPADA Berkedudukan di Palangka Raya;

5. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 354 atas nama pemegang Hak KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA WASPADA Berkedudukan di Palangka Raya dengan masa berakhirnya Hak pada tanggal 05 Oktober 2029 yang terletak di Jalan cilik riwut KM. 10, masuk ke Jalan Merdeka II No. 149 RT/RW 05/014, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah memiliki Luas 183 m<sup>2</sup> (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) dengan Panjang 20 m (Dua Puluh meter) dan Lebar 10 m (Sepuluh Meter) yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Katwanto

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Dina

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Andre

6. Bahwa hingga saat ini Tergugat tidak melakukan proses balik nama tersebut menjadi nama Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang ingkar janji (Wanprestasi), Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan Penggugat tidak dapat membalik nama Sertifikat tersebut sehingga tidak memiliki kepastian hukum terkait tanah dan bangunan yang dibeli kepada Tergugat;

8. Bahwa Penggugat berniat untuk melakukan Peralihan/Perubahan nama pemegang Hak (Balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 354 atas nama pemegang Hak KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA WASPADA Berkedudukan di Palangka Raya menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat AHMAD SUGIYANTO;

Halaman 2 dari 9 Penetapan Pencabutan Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk



9. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai menerangkan Bea materai dikenakan atas:

- a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; dan
- b. Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti Pengadilan

10. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai menerangkan Dokumen yang bersifat perdata sebagaimana ayat (1) yaitu "Dokumen yang menyatakan jumlah uang dengan nilai nominal lebih dari Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) yang:

1. Menyebutkan penerimaan uang atau
2. Berisi pengakuan bahwa utang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan;

11. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

12. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya :

1. Adanya kesepakatan;
2. Cakap;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Oleh suatu sebab yang halal;

13. Bahwa didalam bukunya *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* hal.12 R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut "Suatu Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu";

14. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan "Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun";

15. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok



Agraria menerangkan “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun”

**16.** Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan “Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

**17.** Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan yang dapat mempunyai Hak guna bangunan ialah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

**18.** Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan “Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka Hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”;

**19.** Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;



g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

20. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data Yuridis obyek tanah yang telah terdaftar Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada kantor Pertanahan;

21. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menerangkan :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

22. Bahwa berdasarkan alasan/dalil-dalil tersebut cukup beralasan Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat;

23. Bahwa Penggugat bersedia membayar biaya perkara yang timbul dari Gugatan ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku;

Berdasarkan alasan/dalil-dalil tersebut diatas. Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan amar sebagai berikut ini :

**PETITUM :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 Juli 2024 sebagai Perjanjian yang Sah, Mengikat dan Memiliki kekuatan Hukum bagi para pihak sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang yang berlaku;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Kwitansi untuk pembayaran tanah dan bangunan yang terletak di Jalan cilik riwut KM. 10, masuk ke Jalan Merdeka II No. 149 RT/RW 05/014, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sebesar Rp.70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 1 Juli 2024 antara Penggugat dengan Tergugat sebagai bukti Pembayaran yang Sah sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang yang berlaku;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

5. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 354 atas nama pemegang Hak KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA WASPADA Berkedudukan di Palangka Raya dengan masa berakhirnya Hak pada tanggal 05 Oktober 2029 yang terletak di Jalan cilik riwut KM. 10, masuk ke Jalan Merdeka II No. 149 RT/RW 05/014, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, memiliki Luas 183 m<sup>2</sup> (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) dengan Panjang 20 m (Dua Puluh Meter) dan Lebar 10 m (Sepuluh Meter) yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Katwanto

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Dina

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Andre

Adalah Sah Milik Penggugat **AHMAD SUGIYANTO**

6. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan Peralihan/Perubahan nama pemegang Hak (Balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 354 atas nama pemegang Hak **KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK INDONESIA WASPADA** Berkedudukan di Palangka Raya menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat **AHMAD SUGIYANTO**;

7. Membebaskan biaya perkara yang timbul dari perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

## ATAU

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir melalui kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap

Halaman 6 dari 9 Penetapan Pencabutan Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan dan sesuai dengan Relas Panggilan telah diterima langsung oleh Tergugat, namun Tergugat tetap tidak hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tersebut, Penggugat melalui kuasanya secara tertulis mengajukan permohonan pencabutan gugatan tertanggal 23 September 2024 dengan alasan para pihak telah berdamai diluar Pengadilan;

Menimbang, bahwa Pasal 271 RV selengkapnya berbunyi : “Penggugat dapat melepaskan instansi (mencabut perkaranya) asal hal itu dilakukan sebelum diberikan jawaban. Setelah ada jawaban, maka pencabutan instansi hanya dapat terjadi dengan persetujuan pihak lawan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 272 RV selengkapnya berbunyi : “Pencabutan instansi dapat dilakukan di dalam sidang pengadilan jika semua pihak hadir secara pribadi atau pengacara-pengacara mereka yang mendapat surat kuasa untuk itu, atau dengan kuasa yang sama diberitahukan dengan akta sederhana oleh pengacara pihak satu kepada pengacara pihak lawan, Pencabutan instansi dapat diterima dengan cara yang sama, Pencabutan instansi membawa akibat hukum kepada :

- 1) Semua pada kedua belah pihak dikembalikan kepada keadaan yang sama seperti sebelum diajukan gugatan ;
- 2) Pihak yang mencabut gugatannya berkewajiban membayar biaya perkara yang harus dilakukan berdasarkan surat perintah ketua yang ditulis menurut penaksiran besarnya biaya ;
- 3) Surat perintah ini dapat dilaksanakan segera;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan oleh Penggugat melalui kuasanya tersebut dilakukan sebelum pembacaan gugatan sehingga belum diajukan jawaban dari pihak Tergugat, maka sesuai dengan bunyi Pasal 271 RV dan Pasal 272 RV di atas, pencabutan gugatan tanpa harus dengan persetujuan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan Penggugat melalui kuasanya untuk mencabut gugatannya dapat dikabulkan, dan segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Penetapan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 271 RV dan Pasal 272 RV, serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;



**M E N E T A P K A N**

1. Mengabulkan pencabutan perkara perdata gugatan Nomor 171/Pdt.G/ 2024/PN Plk yang diajukan oleh Penggugat;
2. Menyatakan Perkara Perdata Nomor 171/Pdt.G/2024/PN Plk dicabut;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp.206.000,00 (dua ratus enam ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Kamis tanggal 26 September 2024, oleh kami, **MUHAMMAD RIFA RIZA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **SRI HASNAWATI, S.H., M.Kn.** dan **MUHAMMAD AFFAN, SH., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **30 September 2024**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **TATY, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Palangkaraya dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SRI HASNAWATI, S.H., M.Kn.**

**MUHAMMAD RIFA RIZA, S.H., M.H.**

**MUHAMMAD AFFAN, SH., M.H.**

Panitera Pengganti,

**TATY, S.H.**

**Perincian Biaya :**

1.	Materai.....
.....	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi.....
.....	Rp. 10.000,-
3.....Proses	Rp. 100.000,-
4.....PNBP .....	Rp. 60.000,-
5.....Penggandaan Gugatan	Rp. 8.000,-
6.Panggilan .....	Rp. 10.000,-





J U M L A H ..... Rp. 206.000,-

. (dua ratus enam ribu rupiah);