



P U T U S A N
Nomor 176/Pdt.G/2020/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:

Eko Budhianto, bertempat tinggal di Asrama Zibang Blok E No. 7 RT 003/RW 001 Kelurahan Pahandut Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Aris Pratama, bertempat tinggal di Jalan Danau Rangs Gg. Danau Burung I No. 04 RT 002/RW 007 Kelurahan Bukit Tunggal Kecamatan Jekan Raya, kota Palangka Raya, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cab. Palangka Raya, tempat kedudukan jalan Diponegoro No 23 Kelurahan Langkai Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 30 September 2020 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan luas 178 M², dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya (bukti P-1 s/d P-2).
2. Bahwa pada awalnya sebidang tanah beserta rumahnya tersebut adalah milik Erni Rusdianti (Alm) yang diperoleh melalui proses ganti rugi yang

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi antara Erni Rusdianti (Alm) dengan Hidayat Turrahim pada hari Sabtu tanggal 27 Februari 2010 di hadapan Notaris Neneng Apriyanti, S.H.,M.Kn dan kemudian Erni Rusdianti (Alm) membayar secara kredit melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (bukti P-3 s/d P-4).

3. Bahwa kemudian Erni Rusdianti (Alm) memutuskan untuk menjual sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan luas 178 M², Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, dengan berpegang kepada Surat Kuasa Untuk Menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris Neneng Apriyanti, S.H.,M.Kn., pada hari Sabtu tanggal 27 Februari 2010, kepada Penggugat (bukti P- 5).
4. Bahwa pada tanggal 3 September 2010, telah terjadi perjanjian jual beli secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan luas 178 M², Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 yang terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) namun kepemilikan Sertifikat Hak Milik masih atas nama Hidayat Turrahim, dengan harga yang disepakati sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dan telah dilunasi dalam sebagaimana tercantum dalam kwitansi yang ditandatangani Erni Rusdianti (Alm) (bukti P-6).
5. Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) dilakukan di hadapan saksi Lily dan atas persetujuan Agus Ngationo (Alm) dan didaftarkan di Notaris Oen Roslianawati, S.H.,M.Kn. tertanggal 7 September 2010 (bukti P-7 s/d P-8).
6. Bahwa setelah jual beli terjadi Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) disepakati bahwa Penggugat berkewajiban melunasi sisa angsuran kredit tersebut pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya terhitung sejak bulan Oktober 2010, dan setelah kewajiban Penggugat lunas maka Penggugat dapat melakukan pengambilan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Palangka Raya dengan menggunakan Surat Kuasa tertanggal 27 Februari 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Neneng Apriyanti,S.H.,M.Kn.,

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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

dan Erni Rusdianti (Alm) juga berjanji melaksanakan kewajiban untuk balik nama Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat (bukti P-9).

7. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan di atasnya tersebut telah dibeli secara sah, dirawat dan dijaga di oleh Penggugat, juga telah melunasi sisa angsuran kredit tersebut pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Palangka Raya terakhir pada tanggal 19 Desember 2019, maka Penggugat berkeinginan mengurus dan membalik namakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat sendiri namun terkendala karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 masih berada di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan masih atas nama Hidayat Turrahim (bukti P-10).
8. Bahwa kemudian Penggugat tidak dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 An. Hidayat Turrahim di Kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dikarenakan Erni Rusdianti dan suaminya Agus Ngationo telah meninggal dunia, yang dinyatakan dalam Surat Keterangan Kematian Nomor: 4741/71/KTL/VI/2020 dan Nomor: 4743/71/KTL/VI/2020 (bukti P-11 s/d bukti P- 12)
9. Bahwa oleh karena Tergugat sebagai anak kandung (ahli waris) dari Erni Rusdianti (Alm) tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk proses pengambilan Sertifikat Hak Milik dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 An. Hidayat Turrahim yang terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, dikarenakan orang tuanya telah meninggal dunia maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga sangat beralasan pulalah Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya guna dinyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) (P-13 s/d P-15).
10. Bahwa sangatlah beralasan hukum, jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan luas tanah 178 M², dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) dinyatakan sah, sehingga hak kepemilikan atas tanah beserta rumah di atasnya tersebut yang pada awalnya milik Hidayat Turrahim beralih sepenuhnya kepada Penggugat.
11. Bahwa penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut sepanjang tidak bertentangan

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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

dengan Undang-Undang termasuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim atas sebidang tanah dengan luas 178 M² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya tersebut dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya, maupun membalik namakan sertifikat kepemilikan tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Petitum:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan luas tanah 178 M², Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, antara Penggugat dan Erni Rusdianti (Alm) adalah sah menurut Hukum.
4. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah beserta rumah di atasnya tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008, dan memerintahkan kepada Pejabat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya, maupun membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang sendiri menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan dan tidak juga menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, maka perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

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

Menimbang, untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6271011809690001 tanggal 1 Mei 2013 atas nama Eko Budhiarto, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6213012602900003 tanggal 31 Oktober 2017 atas nama Aris Pratama, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6213011306110005 tanggal 13 Juni 2011 atas nama Kepala Keluarga Agus Ngationo, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi tanggal 27 Februari 2010, yang dibuat pada kantor Notaris Neneng Apriyanti, S.H, M.Kn., diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kuasa Untuk menjual Nomor 03 tanggal 27 Februari 2010, yang dibuat pada kantor Notaris Neneng Apriyanti, S.H, M.Kn., diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Pemindahan dan Penyerahan hak dengan ganti rugi tanggal 3 September 2010, yang dibuat pada kantor Notaris Neneng Apriyanti, S.H, M.Kn., diberi tanda bukti P-6;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2444 tanggal 22 Agustus 2008, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 474.2/727-UM/CS-XI/1994 tanggal 15 November 1994, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 474.4.1 38/2730/03/Yantib tanggal 18 Juli 2008, yang dikeluarkan oleh Walikota Palangka Raya, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Kematian No. 474.3/71/KTL/VI/2020 atas nama Erni Rusdianti, yang dibuat oleh Lurah Tamiang Layang, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Kematian No. 474.3/72/KTL/VI/2020 atas nama Agus Ngationo, yang dibuat oleh Lurah Tamiang Layang, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi bukti pelunasan kredit Bank BTN tanggal 9 Desember 2019, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak akan menuntut tanggal 4 November 2020 yang diketahui oleh Lurah Tamiang Layang, diberi tanda bukti P.13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 403/115/KTL/XI/2020 tanggal 5 November 2020, yang diketahui oleh Lurah Tamiang Layang, diberi tanda bukti P.14;

Surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya kecuali surat bukti P-2, P-3, P-7, P-8 dan P-9, adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti, Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya juga mengajukan 2 orang saksi dipersidangan yakni:

1. Saksi YUDA NUGRAHA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa orang tua saksi ada menjual sebuah rumah kepada penggugat.
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang dijual tersebut terletak di jalan Pinus dan saksi melihat rumah tersebut terakhir pada tahun 2009.
 - Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut telah dijual kepada penggugat karena Ibu saksi ada bilang ke saksi bahwa rumah yang di pinus dijual kepada penggugat.
 - Bahwa sekarang ini kedua orang tua saksi telah meninggal dunia, Ayah saksi meninggal pada tahun 2014 dan ibu saksi meninggal tahun 2015.

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ayah saksi bernama Agus Ngationo dan ibu saksi bernama Erni Rusdianti.
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa orang tua saksi tersebut menjual rumah tersebut kepada penggugat.
- Bahwa saksi bertiga bersaudara, anak pertama bernama Aris Pratama dan anak kedua saksi dan anak ketiga Aprilya Agesti.
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa ukuran tanah tersebut, dan Saksi juga tidak mengetahui tipe berapa rumah tersebut;
- Bahwa saksi bersaudara mengetahui kalo rumah yang di Pinus tersebut telah dijual orang tua saksi kepada penggugat dan kami kenal dengan Penggugat juga karena Penggugat adalah teman ayah saksi;
- Bahwa saksi dan adik saksi Aprilya Agesti tinggal di Tamiang Layang sedangkan kakak saksi Aris Pratama tinggal di Palangka Raya.

2. Saksi APRILYA AGESTI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sekarang ini kedua orang tua saksi telah meninggal dunia, Ayah saksi meninggal pada tahun 2014 dan ibu saksi meninggal tahun 2015.
- Bahwa ayah saksi bernama Agus Ngationo dan ibu saksi bernama Erni Rusdianti.
- Bahwa saksi bertiga bersaudara, anak pertama bernama Aris Pratama dan anak kedua saksi dan anak ketiga Aprilya Agesti.
- Bahwa saksi dan kakak saksi tinggal di Tamiang Layang sedangkan kakak saksi Aris Pratama tinggal di Palangka Raya.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 22 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat dipersidangan mengajukan kesimpulan secara lisan pada tanggal 29 Desember 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut serta secara sah menurut hukum, akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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

juga tidak mengirimkan kuasanya untuk menghadiri sidang, maka berdasarkan ketentuan pasal 149 ayat (1) R.Bg gugatan dalam perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat / verstek ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tuntutan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan beralasan hukum dan tidak melawan hak ataukah sebaliknya ;

Menimbang, bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan luas 178 M², dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, yang awalnya sebidang tanah beserta rumahnya tersebut adalah milik Erni Rusdianti (Alm) yang diperoleh melalui proses ganti rugi yang dibuat secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi antara Erni Rusdianti (Alm) dengan Hidayat Turrahim pada hari Sabtu tanggal 27 Februari 2010 di hadapan Notaris Neneng Apriyanti, S.H.,M.Kn dan kemudian Erni Rusdianti (Alm) membayar secara kredit melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Menimbang, bahwa kemudian Erni Rusdianti (Alm) menjual sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan luas 178 M², sebagaimana tanah a quo, pada hari Sabtu tanggal 27 Februari 2010, kepada Penggugat dengan perjanjian jual beli secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi atas tanah a quo antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) namun kepemilikan Sertifikat Hak Milik masih atas nama Hidayat Turrahim, dengan harga yang disepakati sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dan telah dilunasi oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah jual beli terjadi antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) dengan disepakati Penggugat berkewajiban melunasi sisa angsuran kredit tersebut pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya terhitung sejak bulan Oktober 2010, dan setelah kewajiban Penggugat lunas maka Penggugat dapat melakukan pengambilan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Palangka Raya dan dilunasi kemudian oleh Penggugat pada tanggal 19 Desember 2019;

Menimbang, atas hal tersebut Penggugat berkeinginan mengurus dan membalik namakan sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat sendiri namun

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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)



terkendala karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 masih berada di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan masih atas nama Hidayat Turrahim.

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat tidak dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 An. Hidayat Turrahim di Kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dikarenakan Erni Rusdianti dan suaminya Agus Ngationo telah meninggal dunia, sehingga oleh karena Tergugat adalah sebagai salah satu anak kandung (ahli waris) dari Erni Rusdianti (Alm), maka oleh karena orang tuanya tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk proses pengambilan Sertifikat Hak Milik a quo, maka pertanggungjawaban atas pengurusan itu beralih kepada Tergugat, namun hingga sekarang Tergugat juga tidak dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan orang tuanya kepada Penggugat, sehingga Tergugat termasuk telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis akan mempertimbangkannya dibawah ini;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai *tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau karena kelalaian*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut menurut pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang, **menyerahkan sesuatu melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu**. Maka dalam suatu kontrak, dapat terkandung satu atau bahkan ketiga unsur perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa wanprestasi muncul apabila seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, dengan kata lain wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, jika dihubungkan dengan surat-surat bukti yakni surat bukti P-4, yakni Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dari HIDAYAT TURRAHIM dan isterinya EMY ISWANTI kepada ERNI RUSDIANTI, surat bukti P-6 yaitu Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dari ERNI

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUSDIANTO dan suaminya AGUS NGATIONO kepada EKO BUDIHARTO (Penggugat) atas sebidang tanah hak milik nomor 2444, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-8-2008 Nomor 2613, seluas 178 M², menurut sertifikat (tanda bukti hak) dari kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tanggal 22-8-2008, tercatat atas nama HIDYAT TURRAHIM, berikut bangunan rumah permanen dikenal dengan kompleks Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No 21 Palangka Raya, dan surat bukti P-7 Sertifikat Hak Milik Nomor 2444, dan surat bukti P-12 berupa bukti pelunasan kredit Bank Tabungan Negara oleh Penggugat atas nama Hidayat Turrahim, dan berdasarkan keterangan saksi YUDA NUGRAHA telah ternyata bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli Menimbang, sebidang tanah berikut rumah di atasnya dengan luas 178 M², dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, yang awalnya sebidang tanah beserta rumahnya tersebut adalah milik Erni Rusdianti (Alm) yang diperoleh melalui proses ganti rugi yang dibuat secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi antara Erni Rusdianti (Alm) dengan Hidayat Turrahim pada hari Sabtu tanggal 27 Februari 2010 di hadapan Notaris Neneng Apriyanti, S.H.,M.Kn dan kemudian Erni Rusdianti (Alm) membayar secara kredit melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Menimbang, bahwa kemudian Erni Rusdianti (Alm) menjual tanah berikut rumahnya sebagaimana dalam gugatan a quo kepada Penggugat, dengan perjanjian jual beli secara tertulis berupa Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi atas tanah a quo antara Penggugat dengan Erni Rusdianti (Alm) namun kepemilikan Sertifikat Hak Milik masih atas nama Hidayat Turrahim, dengan harga yang disepakati sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dan telah dilunasi oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa pada saat jual beli, masih ada sisa angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya terhitung sejak bulan Oktober 2010, dan setelah kewajiban Penggugat lunas maka Penggugat dapat melakukan pengambilan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Palangka Raya dan dilunasi kemudian oleh Penggugat pada tanggal 19 Desember 2019;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/PN Plk



Menimbang, bahwa oleh karena ada keinginan Penggugat yang bermaksud mengurus dengan membaliknamakan sertifikat tersebut, menjadi nama Penggugat sendiri namun terkendala karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 masih berada di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan masih atas nama Hidayat Turrahim.

Menimbang, bahwa Penggugat bermaksud mengurus tanah dan rumah a quo menjadi atas nama Penggugat, namun hal tersebut tidak bisa direalisasikan dikarenakan orang tua dari Tergugat terlebih dahulu meninggal dunia sebagaimana surat bukti P-10 dan surat bukti P-11, sehingga oleh karena Tergugat adalah sebagai salah satu anak kandung (ahli waris) dari Erni Rusdianti (Alm), maka oleh karena orang tuanya tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk proses pengambilan Sertifikat Hak Milik a quo, maka pertanggungjawaban atas pengurusan itu beralih kepada Tergugat, namun hingga sekarang Tergugat juga tidak dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan orang tuanya kepada Penggugat sehingga Tergugat dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, oleh karena itu petitum angka 2 dari gugatan Penggugat dapat diterima;

Menimbang, begitu juga terhadap petitum angka 3 dan petitum angka 4 dalam surat gugatan Penggugat, sebagaimana surat bukti P-6 yaitu Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dari ERNI RUSDIANTO dan suaminya AGUS NGATIONO kepada EKO BUDIHARTO (Penggugat) atas sebidang tanah hak milik nomor 2444, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-8-2008 Nomor 2613, seluas 178 M², menurut sertifikat (tanda bukti hak) dari kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tanggal 22-8-2008, tercatat atas nama HIDAYAT TURRAHIM, berikut bangunan rumah permanen dikenal dengan komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No 21 Palangka Raya, dan surat bukti P-7 Sertifikat Hak Milik Nomor 2444, dan surat bukti P-12 berupa bukti pelunasan kredit Bank Tabungan Negara oleh Penggugat atas nama Hidayat Turrahim, maka petitum angka 3 dan petitum angka 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 dan petitum angka 4 dikabulkan, maka terhadap petitum angka 5 yaitu Penggugat berhak atas perolehan sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya, maupun membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turrahim menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya, patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka sebagaimana dalam petitum angka 6 surat gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan oleh karenanya Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, terhadap petitum yang diajukan Penggugat Majelis Hakim tidak akan mengabulkan lebih dari apa yang di minta oleh Penggugat, namun Majelis Hakim berpendapat dan menganggap perlu memutus hal-hal yang seharusnya menurut hukum harus dimuat dalam putusan ini untuk keadilan, kepastian dan kemufakatan hukum serta merubah Redaksional agar tepat tanpa mengubah inti pokok atau makna dari dictum / amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, pasal 1234 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak hadir menghadap dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan luas tanah 178 M², Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008 terletak di Komplek Fajar Pinus Raya Permai II, Jalan Pinus Raya No. 21, kelurahan Panarung, kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, antara Penggugat dan Erni Rusdianti (Alm) adalah sah menurut Hukum.
5. Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah beserta rumah diatasnya tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim, tertanggal 11 Juni 2008;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Palangka Raya, maupun membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2444 atas nama Hidayat Turrahim menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya.

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 176/Pdt.G/2020/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.574.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Jum'at, tanggal 8 Januari 2021, oleh kami, Etri Widayati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H., M.Kn dan Nithanel Nahsyun Ndaumanu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Taty, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palangka Raya dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn

Etri Widayati, S.H., M.H.

Nithanel Nahsyun Ndaumanu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Taty, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp9000,00;
2. Redaksi	:	Rp10000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp675.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;

Jumlah : Rp1.574.000,00;

(satu juta lima ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah)

Disclaimer

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