



PUTUSAN
Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Siti Markomah, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan Cilik Riwut, Km. 35, RT/RW. 009/002, Kelurahan Bukit Batu, Kecamatan Tangkiling, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, email : Fila34094@gmail.com, nomor handphone : 085249250065, sebagai.....**Penggugat**;

Lawan

Hj. Fatimah, dahulu beralamat di Jalan Dr. Murjani, Nomor 23, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sebagai.....**Tergugat I**;

Hj. Aisiah, dahulu beralamat di Jalan Dr. Murjani, Nomor 5, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, sebagai.....**Tergugat II**;

Hj. Bastiah, dahulu beralamat di Jalan Sapan I A, Kelurahan Bukit Tunggal, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, sekarang diketahui alamat dan keberadaannya, sebagai.....**Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 19 September 2024 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun dasar-dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagaimana hal-hal berikut ini :

1. Objek Sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, yang terletak di jalan Cilik Riwut Km 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
- Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
- Sebelah barat berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

2. POSITA

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 15 Maret 2014 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah.
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat
3. Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH. Namun Penggugat tidak mengetahui dimana alamat dan keberadaan Tergugat sekarang.
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, menjadi nama Penggugat SITI MARKOMAH. Namun Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH tidak diketahui alamat, keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIK

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 objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.

5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk mensahkan surat jual beli tanggal 15 Maret 2014 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat yang semula atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH menjadi nama Penggugat SITI MARKOMAH.

6. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 15 Maret 2014 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di jalan Cilik Riwt Km 35 Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan tanah seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, yang terletak di jalan Cilik Riwt Km 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
 - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
 - Sebelah barat berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIK



Adalah Sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong yang semula atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH menjadi SITI MARKOMAH.

5. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

6. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Subside

Apabila Pengadilan Negeri Palangka Raya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Surat Gugatan ini saya sampaikan. Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri palangka Raya yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk, tanggal 20 September 2024, tanggal 27 September 2024 dan tanggal 25 Oktober 2024 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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Bukti P-1 : Sertifikat (Tanda Bukti Hak), Hak Milik, No. 1053, Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Bukit Batu, Kelurahan Sei Gohong, Nomor 1053, Penerbitan Sertifikat, Palangka Raya, 12 Juni 2012, Surat Ukur Nomor : 873/2012;
2. Bukti P-2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2024, NOP : 62.71.020.004.001-2198.0;
3. Bukti P-3 : Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya, NIK :

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk



3320015104790001, atas nama Siti Markomah, Kota Palangka Raya, 20-08-2015;

4. Bukti P-4 : Kartu Keluarga, No. 6271022502110004, Nama Kepala Keluarga Supriyadi, dikeluarkan tanggal 14-08-2015;

5. Bukti P-5 : Kuitansi telah diterima dari Siti Markomah, uang sejumlah Rp4.500.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), untuk pembayaran Pembelian Tanah di Jalan Tjilik Riwut, Km. 3,5, Tangkiling, 15 Maret 2014;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing yaitu :

1. Saksi **ABDUL HAKIM**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui apa yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat ada mengajukan gugatan pada saat sekarang ini yaitu sehubungan Penggugat ada membeli tanah dari para Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa bentuk tanahnya adalah tanah kaplingan;
- Bahwa Saksi melihat jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut yang merupakan tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini berada di Tangkiling Jalan Cilik Riwut, Kilometer 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, RT.01, RW.03 dulu RT.09;
- Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa pada saat sekarang ini berada di depan rumah Saksi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut luasnya adalah 241 M2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat sebagaimana nama yang ada di dalam sertifikat atas tanah tersebut;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut hanya 1 (satu) kapling;
 - Bahwa waktu Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada bangunan rumah diatas tanah tersebut, setelah dibeli oleh Penggugat, diatas tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat yang pada saat ini ditinggali oleh Penggugat Bersama suaminya;
 - Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan Penggugat tinggal di situ, aman-aman saja;
 - Bahwa batas-batas tanahnya sesuai dengan sertifikat adalah sebelah Utara berbatasan dengan para Tergugat, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan para Tergugat dan sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut ada sertifikatnya;
 - Bahwa Sertifikat rumah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut masih atas nama para Tergugat;
 - Bahwa Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut sampai dengan Sekarang belum dibalik nama menjadi nama Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan dari para Tergugat tersebut pada saat sekarang ini;
 - Bahwa jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama dari Nama para Tergugat menjadi nama Penggugat;
2. Saksi **SARTINI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan para Tergugat;

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIk

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 Saksi mengetahui apa yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat ada mengajukan gugatan pada saat sekarang ini yaitu sehubungan Penggugat ada membeli tanah dari para Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa bentuk tanahnya adalah tanah kaplingan;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan pada saat jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut dari cerita Penggugat kepada Saksi bahwa Penggugat ada membeli tanah yang berada di Tangkiling Jalan Cilik Riwut, Kilometer 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, RT.01, RW.03 dulu RT.09 dari Tergugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut yang merupakan tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini berada di Tangkiling Jalan Cilik Riwut, Kilometer 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, RT.01, RW.03 dulu RT.09;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut luasnya adalah 241 M2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat sebagaimana nama yang ada di dalam sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut hanya 1 (satu) kapling;
- Bahwa waktu Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada bangunan rumah diatas tanah tersebut, setelah dibeli oleh Penggugat, diatas tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat yang pada saat ini ditinggali oleh Penggugat Bersama suaminya;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan Penggugat tinggal di situ, aman-aman saja;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIk

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 batas-batas tanahnya sesuai dengan sertifikat adalah sebelah Utara berbatasan dengan para Tergugat, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan para Tergugat dan sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa Sertifikat rumah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut masih atas nama para Tergugat;
- Bahwa sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut sampai dengan Sekarang belum dibalik nama menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan dari para Tergugat tersebut pada saat sekarang ini;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama dari Nama para Tergugat menjadi nama Penggugat;

Menimbang bahwa untuk mengetahui lebih jelasnya lokasi letak tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim mengadakan Pemeriksaan Setempat atau sidang ditempat yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2024;

Menimbang bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara elektronik pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024 yang menyatakan tetap pada gugatannya;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat telah membeli tanah dari Para Tergugat pada tanggal 15 Maret 2014, terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat, sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIK

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)



AISIAH, Hajjah BASTIAH. Namun Penggugat tidak mengetahui dimana alamat dan keberadaan Para Tergugat sekarang, selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, menjadi nama Penggugat SITI MARKOMAH. Namun Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH tidak diketahui alamat, keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Para Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Para Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa, oleh karenanya dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Para Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk mensahkan surat jual beli tanggal 15 Maret 2014 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat yang semula atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH menjadi nama Penggugat SITI MARKOMAH;

Menimbang, bahwa oleh karena pada sidang pertama dan selama jalannya pemeriksaan perkara ini, Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, walaupun telah dipanggil secara patut dan sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat, sehingga harus dinyatakan Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan walaupun ia telah dipanggil secara patut dan sah dan persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa walaupun telah dipertimbangkan perkara ini diputus secara verstek/di luar hadirnya Para Tergugat, namun menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan saksi-saksi, yaitu 1. **ABDUL HAKIM** dan 2. **SARTINI**. Oleh karena, bukti surat P-1 sampai dengan P-5 adalah fotokopi yang telah diberi materai cukup dan dicocokkan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya serta keterangan saksi-saksi adalah keterangan yang diberikan di bawah sumpah, maka bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa surat bertanda :

1. Bukti P-1 : Sertifikat (Tanda Bukti Hak), Hak Milik, No. 1053, Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Bukit Batu, Kelurahan Sei Gohong, Nomor 1053, Penerbitan Sertifikat, Palangka Raya, 12 Juni 2012, Surat Ukur Nomor : 873/2012;
2. Bukti P-2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2024, NOP : 62.71.020.004.001-2198.0;
3. Bukti P-3 : Kartu Tanda Penduduk Provinsi Kalimantan Tengah Kota Palangka Raya, NIK : 3320015104790001, atas nama Siti Markomah, Kota Palangka Raya, 20-08-2015;
4. Bukti P-4 : Kartu Keluarga, No. 6271022502110004, Nama Kepala Keluarga Supriyadi, dikeluarkan tanggal 14-08-2015;
5. Bukti P-5 : Kuitansi telah diterima dari Siti Markomah, uang sejumlah Rp4.500.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), untuk pembayaran Pembelian Tanah di Jalan Tjilik Riwut, Km. 3,5, Tangkiling, 15 Maret 2014;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat masing-masing bernama Saksi **ABDUL HAKIM** dan Saksi **SARTINI**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui apa yang menjadi permasalahan sehingga Penggugat ada mengajukan gugatan pada saat sekarang ini yaitu sehubungan Penggugat ada membeli tanah dari para Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa bentuk tanahnya adalah tanah kaplingan;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melihat jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut yang merupakan tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini berada di Tangkiling Jalan Cilik Riwut, Kilometer 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, RT.01, RW.03 dulu RT.09;
- Bahwa objek tanah yang menjadi sengketa pada saat sekarang ini berada di depan rumah Saksi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari para Tergugat tersebut luasnya adalah 241 M2 (dua ratus empat puluh satu meter persegi);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat sebagaimana nama yang ada di dalam sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari para Tergugat dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut hanya 1 (satu) kapling;
- Bahwa waktu Penggugat membeli tanah dari para Tergugat tersebut tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada bangunan rumah diatas tanah tersebut, setelah dibeli oleh Penggugat, diatas tanah tersebut dibangun rumah oleh Penggugat yang pada saat ini ditinggali oleh Penggugat Bersama suaminya;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan Penggugat tinggal di situ, aman-aman saja;
- Bahwa batas-batas tanahnya sesuai dengan sertifikat adalah sebelah Utara berbatasan dengan para Tergugat, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan para Tergugat dan sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa Sertifikat rumah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut masih atas nama para Tergugat;

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PK

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 Sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari para Tergugat tersebut sampai dengan Sekarang belum dibalik nama menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan dari para Tergugat tersebut pada saat sekarang ini;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama dari Nama para Tergugat menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P.5 tentang Kuitansi telah diterima dari Siti Markomah, uang sejumlah Rp4.500.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), untuk pembayaran Pembelian Tanah di Jalan Tjilik Riwut, Km. 3,5, Tangkiling, 15 Maret 2014 dan keterangan Saksi **ABDUL HAKIM** dan Saksi **SARTINI**, terungkap bahwa pada tanggal 15 Maret 2014 telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat (Tanda Bukti Hak), Hak Milik, No. 1053, Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Bukit Batu, Kelurahan Sei Gohong, Nomor 1053, Penerbitan Sertifikat, Palangka Raya, 12 Juni 2012, Surat Ukur Nomor : 873/2012 (vide bukti P.1). Dari keterangan saksi – saksi terungkap bahwa jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama dari Nama Para Tergugat menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu perbuatan hukum yang ditentukan dalam ketentuan tersebut adalah untuk melakukan jual beli terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut dipertegas pula oleh pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa 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;



Menimbang, bahwa oleh karena itu, terhadap jual beli terhadap sebidang tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut, berdasarkan ketentuan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai legalitas untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah atas obyek sengketa. Namun berdasarkan dalil-dalil dan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat atas obyek sengketa tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang disebabkan Para Tergugat telah pergi dan pada saat sekarang ini tidak diketahui lagi keberadaannya, dan oleh karena tidak ada Penyangkalan dari Para Tergugat dan dalam persidangan, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, disamping bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan yang dilarang oleh undang-undang, dan selama pemeriksaan perkara ini, baik dalam pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Desember 2024, tidak ditemukan adanya orang lain yang menguasai obyek sengketa, maka beralasan hukum agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Jual Beli Tanah tertanggal 15 Maret 2014 yang isinya Para Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di jalan Cilik Riwut Km 35 Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH oleh karena itu petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah, maka beralasan hukum agar dinyatakan bahwa tanah seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, yang terletak di jalan Cilik Riwut Km 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, Sebelah selatan berbatas dengan Jalan, Sebelah barat berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH dan Sebelah timur berbatas dengan Jalan adalah sah milik Penggugat, oleh karena itu petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat sebagai pemenuhan atas hak-hak yang dimilikinya atas jual beli sebidang tanah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka harus pula dinyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong yang semula atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AISIAH, Hajjah BASTIAH menjadi SITI MARKOMAH, sebagaimana petitum angka 4 tersebut;

Menimbang, bahwa untuk adanya kepastian hukum dan untuk melindungi kepentingan hukum dari Penggugat maka sudah seharusnya apabila menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini sebagaimana petitum angka 5 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Para Tergugat adalah di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, namun dalam gugatannya Penggugat menyatakan sanggup dan bersedia membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, maka untuk pembebanan biaya perkara sudah sepatutnya dibebankan kepada Penggugat;

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 15 Maret 2014 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di jalan Cilik Riwt Km 35 Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan tanah seluas 241 m2 dengan Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong Tahun 2012 tahun 2012 atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH, yang terletak di jalan Cilik Riwt Km 35, Kelurahan Sei Gohong, Kecamatan Bukit Batu, Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN PK

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

- Sebelah utara berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
- Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
- Sebelah barat berbatas dengan Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH;
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

Adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik No 1053/Sei Gohong yang semula atas nama Hajjah FATIMAH, Hajjah AISIAH, Hajjah BASTIAH menjadi SITI MARKOMAH.

6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.849.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025, oleh kami Benyamin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Rifa Rizah, S.H., M.H. dan Muhammad Affan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk tanggal 23 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Teguh Budiono, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat secara elektronik tanpa dihadiri Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Muhammad Rifa Rizah, S.H., M.H

Benyamin, S.H.

Muhammad Affan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 179/Pdt.G/2024/PN Plk



Teguh Budiono, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3. Proses	: Rp100.000,00;
4. PNBP	: Rp140.000,00;
5. Penggandaan Gugatan	: Rp8.000,00;
6. Panggilan	: Rp1.404.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.177.000,00;
Jumlah	: Rp2.849.000,00;
(dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)	