



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sri Mulyati binti Ferland Sulaiman Usin (alm), NIK 6271036207730004, tempat tanggal lahir Palangka Raya, 22 Juli 1973, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kiwi Nomor 061, RT 002 RW 024, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adv. Jeffriko Seran, S.H., Adv. Rotama, S.H., adv. Melki, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Law Firm Jeffriko Seran And Partners, beralamat di Jalan Mahir Mahar Km. 8 Tjilik Riwut Perum Casadova Blok. C No.09, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, Hp.082280297051, email: jeffrikoseran20@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor : 250.ADV.JES/04.01.2025/PLK tanggal 04 Januari 2025, yang telah didaftarkan dalam buku register yang berada di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 90/II/2025/SK/PN Plk tanggal 7 Februari 2025 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- 1. Sumaryanti Warifah**, beralamat di Jalan Menteng XII Blok H Gang Berkat, RT 006, RW 008, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah (ciri-ciri: rumah kedua dari ujung Gang Berkat cat warna kuning putih), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;



2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palangkaraya,
berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan Nomor 10 Kota
Palangka Raya 73111, Nomor Telepon 0536-3221469,
Nomor Fax 0536-3220057, email kot-
palangkaraya@atrbpn.go.id dalam hal ini memberikan
Kuasa kepada 1. Maria Isabella, SH., M.Si., 2. Heri
Paskarianto, S.ST., M.A.P., 3. Bangkit Suko Mukti, S.H.,
M.S.P., 4. Mahdi Erwin Santosa, S.H., 5. Kabul Budiono,
S.H., 6. Heni Patmawati, S.H., 7. Yani Hertyaningsih, S.T.,
8. Bayu Tri Wardana, S.H., berdasarkan Surat Kuasa
khusus Nomor : MP/301-62.71/II/2025 tanggal 04 Februari
2025, yang telah didaftarkan dalam buku register yang
berada di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri
Palangkaraya Nomor 118/II/2025/SK/PN Plk tanggal 19
Februari 2025 dan Surat Tugas Nomor : 210/ST-
62.71.MP.01/II/2025 tanggal 18 Februari 2025, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti Penggugat dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31
Januari 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Palangkaraya secara elektronik pada tanggal 03 Februari 2025
dengan Register Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk, telah mengajukan gugatan
sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yakni dengan alas hak
Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah
Kel/Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya,
Provinsi Kalimantan Tengah, Beralamat yakni:
Dahulu terletak di Komplek Jalan Tingang Palangka Raya:



Sekarang bernama Jalan Kiwi Nomor 061, RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;

Ukuran:

Panjang : (±) 30 Meter

Lebar : (±) 20 Meter

Luas : (±) 600 Meter

Batas

Timur berbatasan dengan : Jalan

Barat berbatasan dengan : Nuntji H.Aziz

Utara berbatasan dengan : Narsih

Selatan berbatasan dengan : Ermadi Dulah

2. Bahwa Almarhum Ferland Sulaiman Usin Lahir pada Tanggal 06 bulan April Tahun 1944 di Pulang Pisau Provinsi Kalimantan Tengah. Beragama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan. Sesuai NIK.KTP.6271030604440001;
3. Bahwa pada tanggal 18 Bulan Februari 2015, telah meninggal dunia Almarhum Ferland Sulaiman Usin di Rumah tempat tinggal terakhir karena sakit dan dalam keadaan beragama islam, tempat tinggal terakhir di Jl. Kiwi No.061 RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah. Berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor: 6271-KM-05122016-0005 Tertanggal 05 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya. Selanjutnya disebut sebagai Almarhum;
4. Bahwa ibu dari Penggugat bernama Djamsiah selanjutnya disebut (Almarhumah), Lahir di Pahandut tanggal 14 April 1957 agama islam kewarganegaraan Indonesia pekerjaan mengurus rumah tangga beralamat di Jl. Kiwi No.061 RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah. Telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam, pada tanggal 15 bulan Februari tahun 2024 di Rumah Sakit Betang Pabelum Kota Palangka Raya dikarenakan sakit, Tempat tinggal terakhir Jl. Kiwi No.061 RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan



Tengah. Berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor: 6271-KM-22022024-0011 tertanggal 22 Februari 2024 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palangka Raya;

5. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Ferland Sulaiman Usin telah menikah dengan Almarhumah Djamsiah pada hari Sabtu Tanggal 15 Bulan April Tahun 1972 Masehi bertepatan dengan 02 Maret 1392 Hijriyah (Sesuai Dengan Surat Nikah Yang Dikeluarkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah), dan bahwa atas pernikahan tersebut telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama:

- a. Sri Mulyati Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-1. Lahir di Palangka Raya, 22-07-1973;
- b. Normala Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-2. Lahir di Palangka Raya, 05-04-1975;
- c. Sylvia Dewi Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-3. Lahir di Palangka Raya, 25-11-1977;

6. Bahwa berdasarkan surat keterangan ahli waris yang telah dikeluarkan oleh Kelurahan Palangka dan diketahui Kecamatan Jekan Raya, yang disaksikan dua orang saksi masing-masing bernama saksi Juhriati, Saksi Hatiah. Maka benar bahwa anak bernama:

- a. Sri Mulyati Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-1. Lahir di Palangka Raya, 22-07-1973;
- b. Normala Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-2. Lahir di Palangka Raya, 05-04-1975;
- c. Sylvia Dewi Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin sebagai anak kandung jenis kelamin perempuan dan merupakan anak ke-3. Lahir di Palangka Raya, 25-11-1977;

Adalah anak kandung almarhum sehingga sudah jelas legal standing ahli waris almarhum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan surat kuasa dari Normala Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin dan Sylvia Dewi Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin tertanggal 03 Desember 2024 ditandatangani di Kota Palangka Raya yang pada pokoknya pada surat kuasa tersebut, Normala Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin dan Sylvia Dewi Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin memberikan kuasa kepada Penggugat (Sri Mulyati Binti Almarhum Ferland Sulaiman Usin) untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah a quo serta melakukan perbuatan hukum dalam hal mengajukan gugatan yang diperlukan untuk mempertahankan hak-hak atas tanah tersebut serta melakukan proses balik nama sertipikat a quo menjadi atas nama Penggugat;
8. Bahwa Almarhum memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Sumaryanti Warifah (Tergugat) atau telah terjadi jual beli antara Almarhum dengan Sumaryanti Warifah (Tergugat) pada tanggal 10 Oktober 1990 dengan harga yang disepakati sejumlah Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) yang telah dibayar lunas berdasarkan kwitansi tertanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan telah ditandatangani oleh Sumaryanti Warifah (Tergugat);
9. Bahwa pada saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, disepakati secara lisan dimana Tergugat bersedia membantu Penggugat dalam hal membalik namakan bukti kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat;
10. Bahwa dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tanah dimaksud, maka sejak saat itu pula tanah beserta surat kepemilikan atas tanah dimaksud telah diserahkan kepada Penggugat dan menjadi hak milik dari Penggugat;
11. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat dimaksud atas nama Tergugat berdasarkan jual beli dari Tergugat kepada Penggugat maka sejak saat itu tanah tersebut selalu dirawat, dijaga dan dibersihkan oleh Penggugat serta dalam penguasaan Penggugat tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
12. Bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut diatas hanya tertuang dalam kuitansi, tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual Belinya (AJB), maka Penggugat

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat);

13. Bahwa ketika Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat dimaksud atas nama Tergugat, menjadi nama Penggugat, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membantu proses balik nama Sertifikat;
14. Bahwa Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan permasalahan a quo, namun Tergugat tidak juga memenuhi janjinya untuk membantu pengurusan balik nama, sehingga sampai saat ini Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama atas bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat a quo kepada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat), dan mengakibatkan Penggugat tidak bisa menikmati secara penuh hak atas tanah objek sengketa dikarenakan alas hak sertifikat a quo masih atas nama Tergugat;
15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi janjinya untuk membantu proses balik nama terhadap Sertifikat dimaksud atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat, mengakibatkan Penggugat kesulitan melakukan peralihan hak atas objek sengketa, maka Tergugat patut telah melakukan wanprestasi;
16. Bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*". Kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 1338 ayat (1) bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*";
17. Bahwa Wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana diterangkan dalam **Pasal 1238 KUH Perdata** adalah suatu kondisi di mana "*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";
18. Bahwa mengutip berdasarkan "Buku yang ditulis oleh Professor Subekti yang berjudul Hukum Perjanjian", terdapat empat unsur dalam Wanprestasi, antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Pertama*, tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
- *Kedua*, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- *Ketiga*, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- *Keempat*, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

19. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa di atas Sertipikat Hak dimaksud atas nama Tergugat yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk menyatakan kuitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

20. Bahwa selanjutnya agar Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak dimaksud tersebut saat ini sudah berada dipihak Penggugat pada saat sejak dilakukan jual beli tanah tersebut maka Penggugat memandang perlu menjadikan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dan selanjutnya memberikan perintah agar Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat dimaksud atas nama Tergugat yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

21. Bahwa dengan timbulnya gugatan ini menyebabkan adanya biaya-biaya perkara, sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim memutuskan untuk menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan berkenan memutuskan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



Primer

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menetapkan jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yakni dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah Kel/Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Beralamat yakni:

Dahulu terletak di Komplek Jalan Tingang Palangka Raya:

Sekarang bernama Jalan Kiwi Nomor 061, RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;

Ukuran:

Panjang : (±) 30 Meter

Lebar : (±) 20 Meter

Luas : (±) 600 Meter

Batas:

Timur berbatasan dengan : Jalan

Barat berbatasan dengan : Nuntji H.Aziz

Utara berbatasan dengan : Narsih

Selatan berbatasan dengan : Ermadi Dulah

sebagaimana tertuang dalam kwitansi tertanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan telah ditandatangani oleh (Tergugat) dengan harga yang disepakati sejumlah Rp6.000.000 (enam juta rupiah) adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah Kel/Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Beralamat yakni:

Dahulu terletak di Komplek Jalan Tingang Palangka Raya:

Sekarang bernama Jalan Kiwi Nomor 061, RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;

Ukuran:

Panjang : (±) 30 Meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebar : (±) 20 Meter

Luas : (±) 600 Meter

Batas:

Timur berbatasan dengan : Jalan

Barat berbatasan dengan : Nuntji H.Aziz

Utara berbatasan dengan : Narsih

Selatan berbatasan dengan : Ermadi Dulah

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor : 277, atas nama Sumaryati Warifah dan Surat Ukur Nomor : 287/1980, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
6. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) untuk memproses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor : 277, atas nama Sumaryati Warifah dan Surat Ukur Nomor : 287/1980, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
7. Mengukum Tergugat dan Kantor Pertahanan Kota Palangka Raya untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar

Atau jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kebenaran dan keadilan (*ex aequo et bono*):

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat dan Turut Tergugat hadir menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas melalui surat tercatat tanggal 4 Februari 2025, tanggal 12 Februari 2025, dan tanggal 19 Februari 2025 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak yang hadir dipersidangan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Benyamin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Maret 2025 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan terhadap isi gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isinya;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan maka kepada Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik, maka untuk perkara ini persidangan dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00277 Kelurahan Palangka tanggal 25 November 1980, Luas 600 M2, Atas Nama Sumaryati Warifah;
2. Bahwa Jual Beli menurut Hukum Perdata, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga. Dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya levering (penyerahan) dari penjual ke pembeli. Penjual



harus menyerahkan kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis.

Ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata, yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
 - b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "Akta Transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N.1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - c. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie", pasal 613)
3. Bahwa melihat kepada objek jual beli, jelaslah bahwa untuk jual beli dengan objek tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (untuk selanjutnya disebut UUPA) setelah berlakunya UUPA, semua Perbuatan Hukum yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah harus dilakukan dihadapan dan menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ada dua syarat utama dalam jual beli tanah, yaitu:

- a. Syarat materil, Yaitu proses transaksi (Penjual dan Pembeli). Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang ingin dia jual. Maksudnya yang berhak menjual tanah adalah pemilik sah. Jika ia sudah berkeluarga, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian dan bertindak sebagai penjual. Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang dibelinya. Serta tanah yang diperjual belikan tidak dalam kondisi sengketa. Menurut Undang-undang Pokok Agraria, tanah-tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b. Syarat formil, Yaitu Keabsahan, proses jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dipenuhi



setelah syarat materil terpenuhi. Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah, dalam pembuatan harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sisanya diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk Pendaftaran Tanah setelah ditandatangani, "PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta". Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 40 ayat (1), Juncto pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan."

4. Bahwa Turut Tergugat sebagai unsur suatu lembaga negara yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya akan tunduk dan taat pada Putusan Lembaga Peradilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan Putusan yaitu:

MENGADILI

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat dalam pokok perkara;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti berupa surat yang diajukan oleh Turut Tergugat dalam perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

ATAU;

Apabila ada keputusan lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 26 Maret 2025;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, walaupun haknya telah diberikan untuk itu;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6271030604440001 atas nama Ferland Sulaiman Usin (alm), selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6271035404570001 atas nama Djamsiah (Alm), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6271036207730004 atas nama Sri Mulyati, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6271014504750008 atas nama Normala, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 6204066511770005 atas nama Sylvia Dewi, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan di Palangka Raya tanggal 29 Oktober 2024 diketahui oleh Lurah Palangka dan Camat Jekan Raya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli Buku Nikah Nomor 58/1972.T2 atas nama Ferland Sulaiman Usin (alm) Bin S. Usin (alm) dengan Djamsiah (alm) binti Batjeh (alm) tertanggal 17 April 1972, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari asli Surat Jual Beli Tanah sebidang tanah yang terletak di Komplek Komplek Jalan Tinggang Sertipikat Hak Milik atas nama Sumaryati Warifah dengan nomor sertipikat 277 tanggal 25 Nopember 1980, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah di Komplek Jln. Tinggang P. Raya dengan ukuran: Panjang = 30m dan lebar = 20m (luas = 600 m²) yang dibuat di Palangka Raya tanggal 10 Oktober 1990 sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah di Komplek Jln. Tinggang P. Raya dengan ukuran: Panjang = 30m dan lebar = 20m (luas = 600 m²) yang dibuat di Palangka Raya tanggal 10 Oktober 1990

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran No. 474.1/2436/CS/1998 atas nama Sri Mulyati anak dari Ayah Farland Sulaiman Usin dan Ibu Jamsiah Banceh Ambung, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran No. 6271-LT-18072016-0029 atas nama Normala anak dari Ayah Farland S. Usin dan Ibu Jamsiah, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran No. 6204-LT-06022017-0013 atas nama Sylvia Dewi anak dari Ayah Farland S. Usin dan Ibu Djamsiah, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian No. 6271-KM-05122016-0005 atas nama Ferland Sulaiman Usin, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian No. 6271-KM-22022024-0011 atas nama Djamsiah, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah dikeluarkan di Palangka Raya tanggal 25 November 1980, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari asli Surat Kuasa atas nama pemberi kuasa Normala Binti Ferland Sulaiman Usin dan Sylvia Dewi Binti Ferland Sulaiman Usin dan Penerima Kuasa Sri Mulyati Binti Ferland Sulaiman Usin tertanggal 03 Desember 2024, selanjutnya diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai P-17 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan di persidangan telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **Juhriati**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa lebih dulu Penggugat yang tinggal di Jalan Kiwi Nomor 61, baru saksi tinggal disitu Jalan Kiwi Nomor 63 tahun 2000;
- Bahwa rumah saksi bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat tinggal Bersama orangtuanya di Jalan Kiwi Nomor 61;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli rumah tersebut dari siapa;
- Bahwa saat ini di rumah Penggugat yang tinggal ialah Penggugat dan anak-anaknya;
- Bahwa suami Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa nama Ibu dari Penggugat ialah Ibu Jamsiah dan ayahnya bernama Pak Ferlan (alm);
- Bahwa saksi mengetahui jika rumah tersebut adalah rumah Pak Ferlan;

2. Saksi **Hatiah** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat
- Bahwa rumah yang saksi tempati ialah rumah mertua saksi;
- Bahwa saat dulu, Pak Ferlan (Alm) tinggal Bersama anak-anaknya salah satunya Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika rumah tersebut adalah rumah Pak Ferlan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang jual beli rumah antara Pak Ferlan dengan Bu Sri Mulytati;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)

Halaman 15



Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat pada tanggal 23 Mei 2025 yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya serta oleh Turut Tergugat, dan diperoleh hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat dan dianggap termuat menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya di persidangan secara elektronik pada tanggal 27 Mei 2025;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi dan agar jual beli tanah seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) yang dilakukan oleh Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dengan Tergugat dinyatakan sah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 277 atas nama Sumaryati Warifah, Kelurahan Palangka,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena itu berdasarkan Pasal 148 dan 149 RBg maka Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Tergugat (**Verstek**);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat dan keterangan Saksi-saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum namun bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus dilakukan proses pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut hemat Majelis Hakim sebagaimana ketentuan dalam 283 RBg yang berbunyi : “barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”, maka oleh karenanya dalam perkara *a quo* pihak Penggugat yang menggugat Tergugat dengan mendalilkan dalam dalil gugatannya dan karena Tergugat tidak pernah hadir atau datang meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maka kepada pihak Penggugat haruslah dibebankan untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah menyampaikan jawaban secara elektronik yang pada pokoknya menyatakan akan tunduk dan taat pada Putusan Lembaga Peradilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai P-17, dan alat bukti Saksi yaitu Saksi Juhriat dan Saksi Hatiah, masing-masing dibawah sumpah;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



Menimbang, bahwa **Saksi Juhriati** dan **Saksi Hatiah** pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi-saksi mengetahui bahwa tanah yang terletak di Jalan Kiwi Nomor 061 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah yang sekarang diatas nya sudah berdiri bangunan rumah adalah milik Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) yang saat ini sudah ditinggali oleh Penggugat dan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberita tanda TT-1 yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu P-1 sampai dengan P-17 dan 2 (dua) orang Saksi serta bukti-bukti yang diajukan Turut Tergugat yaitu TT-1, Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat, terhadap bukti-bukti yang tidak ada hubungannya dengan perkara a quo maka akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 23 Mei 2025, maka diketahui benar lokasi tanah objek sengketa berada di Jalan Kiwi Nomor 061 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah dahulu Komplek Jalan Tinggang Palangka Raya denggan hasil pemeriksaan adalah sebagai berikut:

- Luas tanah sekarang 600 m² dengan Panjang 30 meter dan lebar 20 meter;
- Batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Nuntji H. Aziz;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Narsih;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Ermadi Dulah;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa ada bangunan rumah yang dibangun oleh Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan saat ini ditinggali oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Turut



Tergugat dan oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Ferland Sulaiman Usin dan saat ini mengajukan gugatan mengenai objek sengketa berdasarkan surat kuasa dari Sdri. Normala dan Sdri. Sylvia Dewi selaku saudara dan juga sesama ahli waris Alm. Ferland Sulaiman Usin dari Penggugat (*vide* bukti P-6 dan P-17);
- Bahwa telah terjadi jual beli antara Sumaryati Warifah (Tergugat) dengan Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Komplek Jalan Tinggang sekarang Jalan Kiwi Nomor 061 Kelurahan Palangka Kecamatan Jekan Raya Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah dikeluarkan di Palangka Raya tanggal 25 November 1980 (*vide* bukti P-8 dan P-16) sebagaimana juga dibuktikan dengan bukti pembayaran berupa Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah di Komplek Jln. Tinggang P. Raya dengan ukuran: Panjang = 30m dan lebar = 20m (luas = 600 m²) yang dibuat di Palangka Raya tanggal 10 Oktober 1990 sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan kwitansi pembayaran sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) (*vide* bukti P-9 dan P-10);
- Bahwa orangtua Penggugat telah menguasai objek sengketa dan telah mendirikan bangunan diatas objek sengketa berupa rumah, dan saat ini bangunan berupa rumah tersebut ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 600 m² dengan Panjang 30 meter dan lebar 20 meter dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Nuntji H. Aziz;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Narsih;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Ermadi Dulah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, meneliti dan memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara *a quo* adalah:



- Apakah benar telah terjadi jual beli yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 277?
- Apakah Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 277 yang merupakan sertifikat atas objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai petitum ke-1 (satu) Penggugat, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke-2 (dua) dan seterusnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum kedua Penggugat yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum ketiga mengenai *Apakah benar telah terjadi jual beli yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 277?*;

Menimbang, bahwa Penggugat membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa dengan adanya Surat Jual Beli Tanah yang menerangkan bahwa telah dilakukan kesepakatan atas jual beli objek yang dahulu beralamat di Komplek Jalan Tinggang sekarang Jalan Kiwi Nomor 061, RT 002, RW 024, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah atas nama Sumaryati Warifah dengan nomor sertipikat 277 tanggal 25 Nopember 1980, antara Tergugat sebagai Penjual dan Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) sebagai Pembeli, tanggal 10 Oktober 1990 (*vide* Bukti P-8) yang didukung dengan adanya dua buah kwitansi sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) terkait pembayaran diterima dari Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) di Palangka Raya tertanggal 10 Oktober 1990 (*vide* Bukti P-9 dan P-10);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, 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 ditentukan. Pada perkara a quo berdasarkan bukti yang dilampirkan yaitu Bukti P-9 dan P-10 terdapat sejumlah uang yang disetorkan dengan tujuan pembayaran atas nama Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dengan total sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan sebagaimana kesaksian dari Saksi Juhriati dan Saksi Hatiah yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui sebelumnya Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan saat ini Penggugat pun telah menguasai tanah objek sengketa sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1474 KUHPerdara yang pada intinya kewajiban utama dari yang penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya dan berdasarkan Pasal 1475 KUHPerdara bahwa penyerahan dilakukan dengan menempatkan barang yang dibeli di dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta – fakta hukum dalam persidangan, Sertipikat Asli dari objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 277 atas nama pemegang hak Sumaryati Warifah yang terletak di Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, dengan Nomor Gambar Situasi 237/1980, Luas 600 m² (enam ratus meter persegi), diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Pendaftaran Tanah Kota Palangkaraya tanggal 25 November 1980 (vide Bukti P.-16) berada dalam penguasaan Penggugat dan sebagaimana keterangan Saksi-Saksi dan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa dan tinggal di bangunan rumah yang dibangun oleh Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Selanjutnya perlu pula untuk mempertimbangkan terkait sah atau tidaknya surat jual beli atas objek sengketa yang merupakan perjanjian kesepakatan antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adaah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



terhadap satu orang lain atau lebih dan dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak dan perjanjian adalah sumber perikatan. Selanjutnya perjanjian adalah sah apabila telah memenuhi beberapa syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa masing-masing syarat tersebut apabila tidak terpenuhi maka dapat memberikan konsekuensi pada perjanjian. Tidak terpenuhi persyaratan nomor 1 dan/atau nomor 2, menyebabkan perjanjian menjadi *voidable* yaitu salah satu pihak dapat memintakan perjanjian batal melalui pengadilan, namun selama tidak ada permintaan pembatalan perjanjian, maka perjanjian tersebut masih sah dan mengikat kedua belah pihak. Jika persyaratan nomor 3 dan/atau nomor 4 tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum sehingga dari awal perjanjian itu dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa terhadap keempat syarat tersebut (*vide* Pasal 1320 KUHPerdata), Majelis Hakim akan mempertimbang sebagai berikut:

Menimbang, bahwa syarat yang pertama adalah terkait mereka yang mengikatkan diri yaitu berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok baik dan tidak boleh kesepakatan itu diambil akibat dari paksaan, penipuan, atau kekhilafan (*vide* Pasal 1321 KUHPerdata). Berdasarkan bukti surat tertanda Bukti P-8 yaitu Surat Jual Beli Tanah, yang dalam Surat Jual Beli Tanah tersebut telah dicantumkan hal-hal yang menjadi kesepakatan yaitu objek jual beli yang adalah objek sengketa dan pihak-pihak yang mengikatkan dirinya. Selain itu, pada surat jual beli tanah (*vide* Bukti P-8) dimaksud telah pula dibubuhi tanda tangan dari Alm. Ferland Sulaiman Usin (Ayah Penggugat) dan Tergugat beserta saksi-saksi dalam surat jual beli yang juga diketahui oleh Ketua RT 04 Palangka yaitu Sdr. Surasman, dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Surat Jual Beli atas objek sengketa telah dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dasar kesepakatan antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat;

Menimbang, bahwa syarat yang kedua adalah terkait kecakapan dari para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPdata, pihak yang dianggap tidak cakap dalam melakukan perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampunan (gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan sebagainya) dan seorang istri (berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, seorang istri sudah dianggap cakap dalam melakukan perbuatan hukum). Sehingga dapat disimpulkan, yang dapat membuat suatu perjanjian adalah orang yang sudah dewasa yaitu berumur 21 (dua puluh satu) tahun. Memperhatikan hal tersebut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferland Sulaiman Usin yang lahir pada tanggal 06 April 1944 (*vide* bukti P-1) dan dihubungkan dengan Surat Jual Beli Tanah yang dibuat pada tanggal 10 Oktober 1990 (*vide* Bukti P-8), maka diketahui umur dari Penggugat saat itu sudah adalah 46 (empat puluh enam) tahun. Dengan demikian, maka perjanjian jual beli objek sengketa telah dilakukan oleh orang yang cakap hukum;

Menimbang, bahwa syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Bahwa sebagaimana dalam surat jual beli objek sengketa antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat (*vide* Bukti P.-8) telah disebutkan secara jelas objek dalam perjanjian adalah sebidang tanah yang terletak di Komplek Jalan Tinggang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah dikeluarkan di Palangka Raya tanggal 25 November 1980 (*vide* bukti P-16), maka objek perjanjian telah jelas ditentukan;

Menimbang, bahwa syarat keempat adalah suatu sebab yang halal yaitu tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPdata). Pokok perkara *a quo* adalah terkait jual beli objek sengketa yaitu tanah yang diatasnya telah dibangun bangunan permanen berupa rumah, yang mana objek perjanjian jual beli tersebut tidaklah dilarang oleh undang-undang. Selain itu, tidak terdapat alasan-alasan yang menyebabkan objek sengketa itu menjadi dilarang untuk diperjual-belikan misalnya tanah sedang dalam sengketa atau adanya

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



tumpang tindih kepemilikan, atau alasan lainnya. Selanjutnya, berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, sejak Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) meninggal hingga saat ini rumah diatas objek sengketa tersebut ditenepati oleh Penggugat, tidak terdapat pihak ketiga maupun pihak manapun yang memperlmasalahkan Penggugat menempati objek sengketa dimaksud. Dengan demikian, perjanjian tersebut telah dilaksanakan dengan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa karena telah dapat dibuktikan adanya suatu perjanjian yang sah dan adanya kesepakatan jual beli, maka selanjutnya Majelis Hakim perlu pula untuk mempertimbangkan asas-asas yang harus terpenuhi dalam kesepakatan jual beli atas objek sengketa berupa tanah;

Menimbang, bahwa jual-beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang, yaitu Tunai adalah dengan dibayarnya harga jual-beli yang telah disetujui oleh penjual dan pembeli, maka saat itu hak atas tanah tersebut telah berpindah kepada pihak lain (pembeli), yang kedua Riil adalah jual-beli dilakukan secara nyata, yaitu ada penyerahan dari pemegang hak kepada pembeli dan yang ketiga Terang yaitu jual-beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang atau perjanjian jual beli itu tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi hal ini dapat terlihat dengan adanya saksi-saksi dalam jual beli;

Menimbang, bahwa atas transaksi jual beli objek sengketa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, sifat dari tunai terwujud dengan adanya pembayaran sejumlah uang sebagaimana dalam kwitansi pembayaran (*vide* Bukti P-9 dan P-10). Kemudian sifat riil dengan telah dibuatnya Surat Jual Beli Tanah (*vide* bukti P-8) antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dengan Tergugat dan sifat terang dengan adanya saksi-saksi dalam surat jual beli yang juga diketahui oleh Ketua RT 04 Palangka yaitu Sdr. Surasman;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya keempat persyaratan (*vide* Pasal 1320 KUHPerdara) dalam perjanjian jual beli objek sengketa dan cara kepemilikan atas tanah dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli atas objek sengketa antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat adalah sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa dengan demikian **petitum angka 3 (tiga)** Penggugat **beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan atas perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak, yang mana perjanjian/persetujuan tersebut harus dibuat secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, kemudian dalam Pasal 1233 jo pasal 1234 KUHPerdata menyebutkan tiap-tiap perikatan dilahirkan dari persetujuan maupun karena undang-undang, perikatan itu adalah "*untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu*", dan secara teoritis yang disebut keadaan wanprestasi diantaranya adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan selanjutnya pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu cara pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan adanya adanya jual beli. Kemudian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik, maka dengan telah terjadinya kesepakatan jual beli sebidang tanah yang dahulu beralamat di Komplek Jalan Tinggang sekarang Jalan Kiwi Nomor 061, RT 002, RW 024, Kelurahan Palangka,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah (vide bukti P-8) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 277 atas nama Sumaryati Warifah dikeluarkan di Palangka Raya tanggal 25 November 1980 (vide bukti P-16) antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat, maka Tergugat memiliki kewajiban dan dibebani untuk membantu dalam proses balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah terjadi jual beli antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat, tanah tersebut dikuasai dan dirawat secara terus-menerus oleh Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan kemudian oleh Penggugat sampai dengan sekarang sebagaimana dikuatkan dengan keterangan Saksi Juhriati dan Saksi Hatiah, dan saat ini Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak milik tersebut dari nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun tidak bisa dilakukan karena Tergugat sampai saat gugatan ini diajukan tidak juga memenuhi janjinya untuk melakukan pengurusan balik nama bukti kepemilikan objek sengketa meskipun telah dimintakan, sehingga Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama walaupun sertifikat hak milik asli nya telah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kesepakatan dan membantu Penggugat dalam mengurus balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama Penggugat, maka atas dasar fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi), sehingga dengan demikian **petitum angka ke- 2 beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka ke-2 dan angka ke-3 telah dikabulkan sebagaimana pertimbangan diatas sebelumnya, maka dengan demikian **petitum angka ke- 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kelima Penggugat;

Menimbang, bahwa objek sengketa adalah tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan pokok permasalahan adalah untuk melakukan proses balik nama atas objek sengketa, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (2)

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/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)



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu "*hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*" dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- (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.

Menimbang, bahwa karena telah dinyatakan bahwa jual beli atas objek sengketa adalah sah secara hukum, maka sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah terjadi peralihan hak atas objek sengketa yaitu tanah secara jual beli;

Menimbang, bahwa sebagaimana Kutipan Akta Kematian (*vide* bukti P-14) yang menerangkan bahwa Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) telah meninggal dunia pada 18 Februari 2015, sedangkan Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) pada saat masih hidup belum sempat melakukan balik nama atas tanah objek sengketa, maka dengan memperhatikan bahwa Penggugat adalah anak sekaligus ahli waris dari Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) sebagaimana yang diterangkan dalam Surat Keterangan Ahli Waris (*vide* Bukti P-6), sehingga tanah objek sengketa tersebut merupakan warisan yang ditinggalkan oleh Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat);

Menimbang, bahwa tujuan dari adanya kesepakatan jual beli atas objek sengketa adalah untuk pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan di atasnya, maka pengalihan hak milik secara resmi dilakukan dengan proses



balik nama sertifikat hak milik tanah tersebut. Selanjutnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPdata suatu persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, maka Tergugat memiliki kewajiban dan dibebani untuk membantu dalam proses balik nama atas nama Penggugat. Sedangkan maksud untuk melakukan peralihan hak atas objek sengketa melalui proses balik nama sertifikat objek sengketa *in casu* dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sulit untuk dilakukan dikarenakan Tergugat sampai saat gugatan ini diajukan tidak juga memenuhi janjinya untuk melakukan pengurusan balik nama bukti kepemilikan objek sengketa meskipun telah dimintakan, sehingga Penggugat mengalami kesulitan dan masih belum juga berhasil untuk melakukan pengurusan balik nama walaupun sertifikat hak milik asli nya telah dikuasai oleh Penggugat. Kemudian dengan memperhatikan kedudukan dari Penggugat sebagai Anak dari Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat). Dengan demikian, Penggugat memiliki hak untuk mengurus peralihan hak milik atau melakukan balik nama atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian **petitum angkat 5 (lima) Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat pada perkara a quo adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Palangkaraya, dimana Badan Pertanahan Kota Palangkaraya adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang bertugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Berdasarkan tupoksi dan kewenangan Turut Tergugat tersebut maka sudah menjadi tugas dan kewajiban Turut Tergugat salah satunya adalah memproses perubahan dari sertifikat tanah, sehingga Turut Tergugat tidak perlu di hukum untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya. Selain itu, proses mencatatkan peralihan hak khususnya dalam jual beli tanah harus melalui proses administrasi tertentu yang didasarkan dengan adanya permohonan atau permintaan dari pemohon dan diproses sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang, dengan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini, maka Turut Tergugat berkedudukan sebagai pihak yang harus tunduk pada putusan namun tidak dalam kapasitas untuk melakukan suatu perbuatan



tertentu. Dengan demikian, maka **petitum angka ke-6 ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa **petitum angka 7 (tujuh)** Penggugat yaitu *Menghukum Tergugat, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini*, dikarenakan telah dikabulkannya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) Penggugat. Dengan demikian, maka **petitum angka ke-7 (tujuh) ini beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa **petitum angka ke-8 (delapan)** Penggugat yang menyatakan untuk menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana diatur dalam undang-undang bahwa biaya proses penyelesaian perkara dibebankan kepada pihak yang dikalahkan, sehingga dengan demikian **petitum angka ke-8 (delapan) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas, menyatakan seluruh petitum dari Penggugat telah dikabulkan, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum angka 1 (satu) juga harus dikabulkan, dan oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan verstek;

Memperhatikan, Pasal 149 RBg, Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk



4. Menyatakan jual beli sebidang tanah antara Alm. Ferland Sulaiman Usin (ayah Penggugat) dan Tergugat yakni dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah Kel/Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Beralamat yakni:
Dahulu terletak di Komplek Jalan Tingang Palangka Raya:
Sekarang bernama Jalan Kiwi Nomor 061, RT.002/RW.024 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah;
Ukuran:
Panjang : (±) 30 Meter
Lebar : (±) 20 Meter
Luas : (±) 600 Meter
Batas:
Timur berbatasan dengan : Jalan
Barat berbatasan dengan : Nuntji H.Aziz
Utara berbatasan dengan : Narsih
Selatan berbatasan dengan : Ermadi Dulah
sebagaimana tertuang dalam kwitansi tertanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan telah ditandatangani oleh (Tergugat) dengan harga yang disepakati sejumlah Rp6.000.000 (enam juta rupiah) adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah Kel/Desa Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah tersebut;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak /pengantian nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 277, atas nama Sumaryati Warifah dan Surat Ukur Nomor : 287/1980, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
7. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat) untuk memproses peralihan hak (balik nama)

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 277, atas nama Sumaryati Warifah dan Surat Ukur Nomor : 287/1980, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

8. Mengukum Tergugat dan Kantor Pertahanan Kota Palangka Raya untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.471.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari **Selasa**, tanggal **10 Juni 2025** oleh kami, **Yudi Eka Putra,S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Sri Hasnawati,S.H.,M.Kn.**, dan **Muhammad Affan,S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **18 Juni 2025** oleh Hakim Ketua tersebut dan didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **Jumiati,S.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Sri Hasnawati,S.H.,M.Kn.

Yudi Eka Putra,S.H.,M.H.

Ttd

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

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Plk



Panitera Pengganti,

Ttd

Jumiati, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNB	:	Rp70.000,00;
5. Penggandaan Gugatan.....	:	Rp14.000,00;
6. Panggilan	:	Rp90.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.177.000,00;
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.471.000,00;

(satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)