



PUTUSAN
Nomor 134/Pdt.G/2024/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:

SAID MUHADIR, tempat tanggal lahir Palangka Raya, 2 Juli 1986, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta (Kurir JNT Palangka Raya), bertempat tinggal di Jl. Nyai Undang No. 19 R.T. 002 R.W. 012 Panarung, Pahandut, dengan alamat elektronik (e-mail): saidmuhadir0210@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan

MURJANI, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jl. Darmosugondo Gg. Kedondong Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, sekarang tidak diketahui alamat yang jelas, namun masih berada di wilayah hukum Negara kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **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 3 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya secara elektronik pada tanggal 16 Juli 2024 dengan Register Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah berikut rumah di atasnya dengan luas tanah 180 m² dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996, dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya

2. Bahwa tanah dimaksud Penggugat di peroleh dari Almarhum Bapak H. Said Muksin, Ayah Penggugat, pada Tahun 2010 sebagai warisan keluarga, Adapun ahli waris dari Bapak H.Said Muksin:

- Syarifah Fatmah Assegaf (istri Almarhum)
- Sayyid Muhli (Anak)
- Syarifah Annisa, SH (Anak)
- Said Muhadir (Anak)
- Said Nurullah (Anak)

Dan adapun ahli waris yang ditunjuk sebagai nama nantinya diSertipikat adalah Said Muhadir;

3. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2000 telah terjadi Jual Beli sebidang tanah beserta rumah diatasnya yang terletak di Jalan komp Taruna Bangas permai Kav 03, Kota Palangka Raya dengan harga yang disepakati sebesar Rp30.900.000 sebagaimana tercantum dalam kwitansi jual beli rumah;
4. Bahwa oleh karena tanah beserta bangunan diatasnya tersebut telah dibeli oleh ayah penggugat Almarhum bapak H. Said Muksin secara sah sesuai dengan kwitansi jual beli rumah maka penggugat berkeinginan mengurus dan membalik namakan Sertipikat tersebut menjadi nama penggugat sendiri namun terkendala karena masih atas nama tergugat;
5. Bahwa dalam hal ini tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, dan penggugat telah berusaha mencari tergugat namun sampai sekarang belum berhasil;
6. Bahwa sangatlah berdasar hukum, jual beli sebidang tanah beserta Rumah diatasnya dengan luas 180 M2 luas bangunan 36 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tanggal 19 September. 1996, dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya , sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, yang telah dilakukan jual beli dari Bapak Murjani ke Almarhum bapak H. Said Muksin dengan kwitansi jual beli rumah dinyatakan sah, sehingga Hak kepemilikan atas tanah beserta rumah diatasnya yang pada awalnya Milik tergugat, beralih sepenuhnya ke Penggugat Selaku Ahli waris dari Almarhum Bapak H. Said Muksin;

Hal. 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat berhak melakukan segala sesuatunya atas sebidang tanah beserta rumah di atasnya tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang;
8. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2023 kami selaku penggugat pernah mengajukan permohonan gugatan wanprestasi jual beli tanah dan bangunan di atasnya dahulu beralamat di jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 3 kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya. Dan pada tanggal 11 Oktober 2023 telah keluar putusan dengan Nomor 132/PDT.G/2023/PN Plk dinyatakan permohonan penggugat telah dikabulkan akan tetapi didalam putusan ada kekeliruan penulisan yang seharusnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15.01.01.02.3.00518 didalam putusan itu tertulis Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 15.01.01.02.3.00518.

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

1. Menerima dan mengabulkan permohonan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah beserta rumah di atasnya dengan luas tanah 180 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996, dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, antara Almarhum Bapak H. Said Muksin selaku ayah penggugat dengan tergugat Murjani adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat berhak sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996 dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya;
4. Memohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk membalikan nama Sertipikat atau bukti kepemilikan tersebut menjadi atas nama penggugat dan memohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk mengabulkan perubahan penulisan Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna

Hal. 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996 dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan, Penggugat telah datang menghadap sendiri dipersidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang dipersidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan sebagaimana berita acara panggilan sidang tanggal 16 Juli 2024 melalui surat tercatat, tanggal 7 Agustus 2024 dan 27 Agustus 2024 melalui media dan panggilan umum, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat Gugatan yang mana maksud dan isinya tetap dipertahankan dan tidak ada perubahan;

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

1. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Nomor: 421/KL-LK/Pem-IX/2023 dari Kelurahan Langkai tanggal 22 September 2023, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Said Muksin, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Said Muhadir, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan tanggal 8 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Kematian Nomor: 140.741/122/KL-MTG/PEM/VIII/2023 atas nama H. Said Muksin, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 518 Nama Pemegang Hak Murjani, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan printout Putusan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Plk, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Jual Beli Rumah, selanjutnya diberi tanda P-8;

Hal. 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris dari Almarhun H. Said Muksin, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli Surat Kuasa Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkantoran Tahun 2016, tertanggal 20 Pebruari 2016, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Nikah atas nama Said Muhadir dari Kantor Urusan Agama Kecamatan Pahandut, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Said Muhadir No. 6271011811110007, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Radian Akbar, S.H., No. 6271013003120013, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Syarifah Annisa, S.H., selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Said Nurullah, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari asli Kuitansi pembelian 1 (satu) buah rumah dan tanah pekarangan type 36 di Jalan R.T.A. Milono no A/03 Km. 04 Palangka Raya tanggal 09 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Said Nurullah No. 6271033011180006, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran atas nama Said Muhadir, selanjutnya diberi tanda P-19;

Menimbang bahwa keseluruhan fotokopi alat bukti tertulis tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda bukti P-2, P-4, P-11 dan P-18 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

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

1. Saksi **Muhammad Chapidin**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;

Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui masalah kepemilikan rumah yang terletak di komplek Bangas Permai, Kelurahan Menteng, yang awalnya ditempati oleh orang tua Penggugat bernama H. Said Muksin;
 - Bahwa yang lebih dahulu tinggal di komplek Bangas Permai adalah orang tua Penggugat daripada Saksi;
 - Bahwa orang tua Penggugat yang bernama H. Said Muksin sudah meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi mendapat cerita orang tua Penggugat yang bernama H. Said Muksin memperoleh tanah itu dengan cara membeli dari orang yang bernama Murjani;
 - Bahwa surat tanah rumah masih berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan;
 - Bahwa sebelumnya Saksi tidak pernah melihat Sertipikat tanah tersebut baru diperlihatkan pada saat akan menjadi Saksi;
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tanah itu atas nama Murjani;
 - Bahwa sekarang yang menempati tanah dan rumah adalah anak-anak dari Almarhum H. Said Muksin yaitu Penggugat (Said Muhadir) dan adik Penggugat yang bernama Said Nurullah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran tanah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah;
 - Bahwa Saksi tahu tidak mengetahui berapa nilai jual beli rumah dan tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak berbatasan dengan tanah dan rumah ditempati yang Penggugat tapi Saksi dan Penggugat tinggal dalam 1 (satu) Rukun Tetangga;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena Saksi sering main ke rumah yang ditempati Penggugat;
2. Saksi **Hafiz Firdaus**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari pihak Penggugat Sertipikat tanah masih atas nama Murjani;
 - Bahwa Saksi pernah tinggal di rumah yang ditempati Penggugat sekarang setelah orang tua Penggugat meninggal;
 - Bahwa Saksi tinggal di rumah itu setelah orang tua Penggugat meninggal dunia, Saksi tinggal untuk menemani anak-anak Almarhum

Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Said Muksin atau ahli waris, dari Tahun 2010 sampai tahun 2013 lamanya kurang lebih 3 (tiga) tahun;

- Bahwa dahulunya rumah itu punya Murjani;
- Bahwa tanah dan rumah itu bisa dikuasai oleh orang tua Penggugat yang bernama H. Said Muksin, menurut informasi yang Saksi peroleh karena tanah itu dibeli H. Said Muksin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai jual belinya;
- Bahwa H. Said Muksin sudah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Istri H. Said Muksin sekarang tinggal di Pleihari;
- Bahwa Saksi tidak tinggal di rumah itu lagi karena sekarang Saksi sudah berumah tangga;
- Bahwa sebelum H. Said Muksin meninggal dunia Saksi sudah mengetahui rumah itu ditempati oleh H. Said Muksin karena Saksi sering diberi makan oleh orang tua Penggugat yang Saksi anggap orang tua sendiri;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Murjani;

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

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dihadiri oleh Penggugat, dan Saksi tanpa dihadiri Tergugat yaitu pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2024, dan diperoleh hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Bahwa Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan pada objek perkara yang berada di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan 1 (satu) unit rumah permanen, dan tanah objek perkara telah berSertipikat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) dan tanah beserta rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang ini, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sunarto;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Bangas Permai I;

Hal. 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Lukas;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah kosong;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 4 November 2024 dan selanjutnya 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 Penggugat dalam perkara a quo bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku anak kandung, dan ahli waris dari H. Said Muksin (Alm), serta sekaligus juga bertindak untuk dan atas nama kepentingan hukum semua ahli waris ayah kandungnya, sebagaimana dimaksudkan dalam Yurisprudensi MARI, tanggal 25 November 1975, Nomor: 516 K/Sip/1973;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan sah jual beli tanah seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang dilakukan oleh ayah Penggugat yang bernama H. Said Muksin dengan Tergugat sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995 atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) yang terletak di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya menjadi atas nama Penggugat berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh ahli waris lainnya (vide bukti surat bertanda P-10);

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

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, berdasarkan berita acara panggilan sidang tanggal 16 Juli 2024 melalui surat tercatat, tanggal 7 Agustus 2024 dan 27 Agustus 2024 melalui media dan panggilan umum, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Menimbang, bahwa karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan 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 setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, meneliti dan memperhatikan dengan seksama, detail dan cermat gugatan Penggugat, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara a quo adalah adanya tuntutan dari Penggugat agar menyatakan jual beli sebidang tanah beserta rumah diatasnya dengan luas tanah 180 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518 tertanggal 19 September 1996, dahulu beralamat di Jalan Komp. Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, antara Almarhum H. Said Muksin selaku ayah Penggugat dengan Tergugat Murjani adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rechtsreglement voor de Buitengewesren (R.Bg) dan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-19 telah diberi stempel pos, telah dilegalisir dan diberi meterai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara a quo, karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 301 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, yaitu Saksi

Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Chapidin dan Hafiz Firdaus yang keterangannya sebagaimana dimaksud di atas, sehingga berdasarkan Pasal 1911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 175 RBg maka dapat diterima sebagai alat bukti,

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu P-1 sampai dengan P-19 dan 2 (dua) orang Saksi, Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat, 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 alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa antara ayah Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan jual beli tanah seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) yang dibuktikan dengan adanya kuitansi pembayaran sebidang tanah yang dibeli dengan harga sejumlah Rp30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat (Sdr. Murjani) yang ditandatangani di atas meterai oleh Tergugat (vide bukti P-17) yang terletak di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sunarto/GS No. 2709/1995;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Bangas Permai I;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Lukas/GS No. 2711/1995;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah kosong/GS No. 2725/1995;
- Sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995 atas nama pemegang hak Murjani (vide Bukti P-6);
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995 atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) setelah kesepakatan jual beli tanah telah diserahkan dan selanjutnya dikuasai oleh ayah Penggugat dan sekarang ini dikuasai oleh Penggugat dan saudara-saudara Penggugat;
- Bahwa setelah kesepakatan jual beli tanah, Penggugat belum melakukan balik nama, namun telah menguasai dan mengurus tanah beserta rumah yang ada di atasnya;
- Bahwa ayah Penggugat dan Penggugat selaku ahli waris telah berusaha untuk menghubungi serta mencari tahu keberadaan Tergugat agar dapat melakukan balik nama atas tanah tersebut, akan tetapi ayah Penggugat dan

Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku ahli waris tidak berhasil menemukan Tergugat dan bahkan sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Dengan demikian maka Penggugat tidak dapat atau tidak bisa mengurus proses balik nama bukti P-6, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa **petitum angka 2 (dua)** Penggugat yaitu menyatakan jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dengan luas tanah 180 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 518 tertanggal 19 September 1996, dahulu beralamat di Jalan Komp. Taruna Bangas Permai Kav. 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, antara Almarhum Bapak H. Said Muksin selaku ayah Penggugat dengan Tergugat Murjani adalah sah menurut hukum, terhadap petitum tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti kuitansi (vide bukti P-17) yaitu telah diterimanya uang sejumlah Rp30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) dari ayah Penggugat kepada Tergugat, maka dapat dijadikan sebagai suatu bentuk perbuatan yang menyatakan adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri para pihak yaitu ayah Penggugat dan Tergugat pada kesepakatan jual beli sebidang tanah dengan bangunan yang ada diatasnya milik Tergugat yang terletak di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995 atas nama Murjani (Tergugat) dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sunarto/GS No. 2709/1995;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Bangas Permai I;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Lukas/GS No. 2711/1995;

Hal. 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah kosong/GS No. 2725/1995; Sebagaimana disebutkan dalam kuitansi yang telah dengan jelas menyatakan objek dari kesepakatan jual beli tanah tersebut pada kwintansi, maka telah memenuhi persyaratan adanya suatu pokok tertentu yang menjadi objek kesepakatan jual beli, serta tidak adanya alasan menjadikan ayah Penggugat dan Tergugat tidak cakap secara hukum dalam melakukan perjanjian dan tidak adanya suatu sebab yang menjadikan perjanjian tersebut dilarang oleh peraturan, kemudian adanya kesepakatan jual-beli tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Muhammad Chapidin dan Saksi Hafiz Firdaus yang menerangkan tanah beserta rumah dikuasai dan ditempati oleh ayah Penggugat dan sekarang dikuasai oleh Penggugat beserta saudaranya maka perjanjian jual beli tersebut telah sah menurut hukum, oleh karenanya **petitum angka 2 sebagai petitum pokok gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena **petitum angka 2 (dua)** gugatan Penggugat telah dikabulkan yaitu menyatakan sah jual beli antara ayah Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat), seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) beserta bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, sejumlah Rp30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) sebagaimana termuat dalam Kuitansi yang dibuat di Palangka Raya tanggal 2 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat diatas meterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) (vide bukti P-2) adalah sah menurut hukum, oleh karenanya petitum angka 3 gugatan Penggugat yakni Menyatakan Penggugat berhak sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996 dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, **berasal hukum pula untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;**

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk **petitum angka 4 (empat)** yaitu "Memohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk membalikan nama Sertipikat atau bukti kepemilikan tersebut menjadi atas nama penggugat dan memohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk mengabulkan perubahan

Hal. 12 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



penulisan Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996 dahulu beralamat di Jalan komp Taruna Bangas Permai Kav 03 Kelurahan Langkai Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, sekarang beralamat di jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya”, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya mengatur bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Badan Pertanahan, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15.01.01.02.3.00518 tertanggal 19 September 1996 dari nama Murjani (Tergugat) kepada nama Said Muhadir (Penggugat) yang telah memperoleh persetujuan dari ahli waris lainnya (vide bukti surat bertanda P-10), sehingga menurut Majelis Hakim **petitum angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;**

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini maka berdasarkan ketentuan Pasal 57 a ayat (5) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menyatakan bahwa biaya proses penyelesaian perkara dibebankan pada pihak atau para pihak kepada pihak yang dikalahkan, dan pada ketentuan dalam Pasal 192 RBg ayat 1 yaitu Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan hakim dihukum untuk membayar ongkos perkara, dan dalam ayat (4) disebutkan “ongkos perkara yang diputuskan dengan verstek, harus dibayar oleh orang yang dikalahkan”, sehingga dalam perkara *a quo* Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar keseluruhan biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

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 seluruhnya dengan verstek;

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

Hal. 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



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 sah jual beli antara ayah Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) beserta bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya, sejumlah Rp30.900.000,00 (tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah);
4. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Bangas Permai I No. 3 A Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sunarto/GS No. 2709/1995;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Bangas Permai I;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Lukas/GS No. 2711/1995;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah kosong/GS No. 2725/1995;sebagaimana dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) dengan Luas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) beserta bangunan yang ada di atasnya adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 518, tanggal 19 September 1996, Surat Ukur No. 2710, tanggal 19 Desember 1995, atas nama pemegang hak Murjani (Tergugat) seluas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.845.000,00 (*satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Kamis, tanggal 11 November 2024 oleh kami, Muhammad Affan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Sumaryono, S.H., M.H., dan Sri Hasnawati, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari Senin tanggal 18 November 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dan didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Lianova, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat secara elektronik, yang telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto

Sumaryono, S.H., M.H.

Dto

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

Dto

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

Panitera Pengganti,

Dto

Lianova, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai	: Rp.	10.000,00
2. Redaksi	: Rp.	10.000,00
3. Proses	: Rp.	100.000,00
4. PNBP	: Rp.	80.000,00
5. Panggilan	: Rp.	468.000,00
6. Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.177.000,00
Jumlah	: Rp.	1.845.000,00
(satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah)		

Hal. 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Plk