



**PUTUSAN**  
**Nomor 153/Pdt.G/2023/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Faridah**, bertempat tinggal di Jalan Tiung I No. 22 RT001/RW020 Kel. palangka Kec. Jekan Raya Email : zabrol1@gmail.com, Palangka, Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa Insidentil kepada RACHMAWATY berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 21/Pen.K.Insidentil/X/2023/PN PIK Tanggal 12 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat** ;

Lawan:

**1. TJIPTANTO**, dahulu beralamat di Jl. Yos Soedarso Palangka Raya , sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat** ;

**2. Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya**, bertempat tinggal di Jl. D.I Panjaitan No. 10, Palangka, Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maria Isabella, SH., M.Si., Heri Paskarianto, S.ST., M.A.P, Ali Qomarudin, S.H., Dinda R. Azizan Sholikha, SH., Sony Gusti Ananta, SH., Kabul Budiono, S.H., Heni Patmawati, S.H., Dano Susetyo Arong, S.H. Riza Febriyati, S.H., Yuliana Pransiska, S.H., Bayu Tri Wardana, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2262/SKU-MP/02.02/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Palangkaraya di bawah register nomor : 594/IX/2023/SK/PN

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plk tanggal 08 September 2023 selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 25 Agustus 2023 dalam Register Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah rumah beserta tanah seluas 12,5 × 8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 atas nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut
  - Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N/B.232
  - Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan/B.230
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah timur berbatas dengan Musium
- Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 27/21 × 8/10 m2 dengan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut
  - Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N
  - Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan Tiung I No. 22/Perumnas
  - Sebelah timur berbatas dengan Musium

Posita

1. Bahwa Penggugat telah membeli rumah beserta tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 16 September 1998 sebagaimana Surat Jual Beli Rumah beserta Tanah
2. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 18 September 1999 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap jual beli rumah beserta tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto dan menguasai rumah beserta tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan rumah beserta tanah objek sengketa oleh Penggugat.
4. Bahwa sebelumnya rumah beserta tanah objek sengketa diperoleh Tergugat dari jual beli dengan Tjiptanto. Namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana jual beli yang dilakukan antara Tergugat dan Tjiptanto.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang saat ini atas nama Tjiptanto, menjadi nama Penggugat, Faridah dan menjadi Sertifikat Hak Milik. Namun diketahui Tjiptanto telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tjiptanto atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.
6. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas rumah beserta tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan Tergugat 2 maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk mensahkan surat jual beli tanggal 16 September 1998 dan 18 September 1999 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Faridah.
7. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk

#### Disclaimer

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



Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Faridah.

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

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

#### PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Jual Beli Rumah beserta Tanah tertanggal 16 September 1998 dan 18 September 1999 yang isinya Tergugat 2 telah menjual sebidang Rumah beserta tanah kepada Penggugat yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya seluas 12,5×8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan rumah beserta tanah seluas 12,5×8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 atas nama Tjiptanto yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N
  - Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah timur berbatas dengan Musium

Menyatakan tanah seluas 27/21 × 8/10 m2 dengan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N
- Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Tiung I No. 22/ Perumnas
- Sebelah timur berbatas dengan Musium

Adalah sah milik Penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Faridah.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Faridah
6. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

## Subsidi

Apabila Pengadilan Negeri Muara Bungo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irfanul Hakim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perubahan sebagai berikut :

1. Dalam Posita nomor 5 tercantum sebagai berikut :

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk

## Disclaimer

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



5. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang saat ini atas nama Tjiptanto, menjadi nama Penggugat, Faridah dan menjadi Sertifikat Hak Milik diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Dalam Posita nomor 7 tercantum sebagai berikut :

7. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah.

2. Dalam isi Petitum nomor 4 tercantum :

8. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah.

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Milik diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah.

3. Dalam isi Subsidaire

Tercantum :

Apabila Pengadilan Negeri Muara Bungo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Diubah menjadi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan eksepsi maupun jawaban;

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

1. Fotokopi dari Asli berupa Pembayaran PBB P2 atas nama wajib pajak Ahmad Saiman, BA, tertanggal 12 Juli 2021, selanjutnya disebut bukti P.1.
2. Fotokopi dari Asli berupa Kuitansi pembelian rumah an. TJIPTANTO yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Perumnas Lama Palangka Raya yang telah diterima dari ABU BAKAR SIDDIK sejumlah Rp9.000.000 (lima belas juta rupiah), tertanggal 16 September 1998, selanjutnya disebut bukti P.2.
3. Fotokopi dari Asli berupa Kuitansi pembayaran sebidang tanah luas 215 m2 an. sdr TJIPTANTO dengan alamat di Jalan Tiung No. 22 telah diterima dari ABU BAKAR SIDDIK sejumlah Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh rupiah), tertanggal 16 September 1999, selanjutnya disebut bukti P.3.
4. Fotokopi dari Asli berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No. 231 surat ukur nomor 210 tahun 1986 atas nama Tjiptanto, tertanggal 19 Oktober 1986, selanjutnya disebut bukti P.4.
5. Fotokopi dari Asli berupa Kutipan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Palangka Raya tentang Penunjukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Tanggal 22 Agustus 1983 Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 atas nama TJIPTANTO Nomor urut 01, selanjutnya disebut bukti P.5.
6. Fotokopi dari Asli berupa Turunan Akta Tanggal 17 Mei 1995 Nomor 11 (sebelas) Notaris SAPUWAN NOTOSAPUTRO, S.H. - SEMARANG, selanjutnya disebut bukti P.6.
7. Fotokopi dari Asli berupa Kartu Keluarga No.6271032901110001 atas nama Kepala Keluarga Ahmad Saiman, tertanggal 18 Nopember 2021, selanjutnya disebut bukti P.7.
8. Fotokopi dari Asli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama AHMAD SAIMAN NIK.6271030407510004 tanggal 05-05-2012, selanjutnya disebut bukti P.8.

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari Asli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama FARIDAH NIK.6271036308600002 tanggal 23-08-2017, selanjutnya disebut bukti P.9.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.1, P.2, P.3,P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9 yang berupa fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah bersesuaian dengan aslinya, maka bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat di atas, pihak Penggugat telah pula menghadapkan saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Asnipah, S.Ag., dibawah sumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi rumah objek nya di jalan Tiung I Perumnas
  - Bahwa rumahnya semi permanen (tembok dan kayu) tipe 36
  - Bahwa Luas tanah nya 8 x 10 meter
  - Bahwa yang menempati sekarang adalah ibu Penggugat
  - Bahwa saksi bertetangga dengan penggugat
  - Bahwa saksi tinggal di daerah Perumnas dari tahun 1982 sedangkan Penggugat dari tahun 1996
  - Bahwa sebelumnya rumah tersebut milik pak Abu yang dijual ke ibu Farida.saksi mengetahui / mendengar berita
  - Bahwa keperluan penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan adalah untuk balik nama
  - Bahwa rumah yang pertama didekat saksi
  - Bahwa rumah yang satunya anak ibu penggugat yang mendiami yang bernama Totok
  - Bahwa Farida merupakan orang tua dari Rachmawaty (yang diberikan kuasa Insidentil oleh penggugat)
  - Bahwa sebelumnya rumah tersebut milik Pak Abu (rumah pertama) sedangkan rumah yang kedua milik Pak Lilis

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat nya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGU) dan mau dirubah menjadi hak milik;
  - Bahwa alamat rumah nya di jalan Tiung I No. 18 ditempati oleh Totok dan no.22 ditempati oleh ibu Farida
2. Saksi Arnece, dibawah sumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi rumah objek nya di jalan Tiung I Perumnas
  - Bahwa Rumah nya semi permanen (tembok dan kayu) tipe 36
  - Bahwa Luas tanah nya 8 x 10 meter
  - Bahwa yang menempati sekarang adalah ibu Penggugat
  - Bahwa Saksi bertetangga dengan penggugat
  - Bahwa Saksi tinggal di daerah Perumnas dari tahun 1982 sedangkan Penggugat dari tahun 1996
  - Bahwa Sebelumnya rumah tersebut milik pak Abu yang dijual ke ibu Farida.saksi mengetahui / mendengar berita
  - Bahwa Keperluan penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan adalah untuk balik nama
  - Bahwa Rumah yang pertama didekat saksi
  - Bahwa Rumah yang satunya anak ibu penggugat yang mendiami yang bernama Totok
  - Bahwa Farida merupakan orang tua dari Rachmawaty (yang diberikan kuasa Insidentil oleh penggugat)
  - Bahwa Sebelumnya rumah tersebut milik Pak Abu (rumah pertama) sedangkan rumah yang kedua milik Pak Lilis
  - Bahwa Surat nya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGU) dan mau dirubah menjadi hak milik
  - Saksi tidak tahu dengan Banteng
  - Alamat rumah nya di jalan Tiung I No. 18 ditempati oleh Totok dan no.22 ditempati oleh ibu Farida

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dan Penggugat telah pula mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana dalam surat gugatannya;

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

Menimbang, bahwa esensi dari gugatan Penggugat adalah tentang Penggugat adalah yang telah membeli rumah beserta tanah sebagaimana objek sengketa seluas 12,5 × 8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 atas nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N/B.232
- Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan/B.230
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah timur berbatas dengan Musium

dari Tergugat pada tanggal 16 September 1998 sebagaimana Surat Jual Beli Rumah beserta Tanah dan pada tanggal 18 September 1999 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah;

menimbang, bahwa terhadap jual beli rumah beserta tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto dan menguasai rumah beserta tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan rumah beserta tanah objek sengketa oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa sebelumnya rumah beserta tanah objek sengketa diperoleh Tergugat dari jual beli dengan Tjiptanto. Namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana jual beli yang dilakukan antara Tergugat dan Tjiptanto.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang saat ini atas nama Tjiptanto, menjadi nama Penggugat, Faridah dan



menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan. Namun diketahui Tjiptanto telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tjiptanto atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.

Menimbang, bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas rumah beserta tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya untuk mensahkan surat jual beli tanggal 16 September 1998 dan 18 September 1999 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Faridah.

Menimbang, bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dan meneliti segala sesuatunya baik surat bukti yang telah diajukan Penggugat maupun keterangan saksi-saksi, maka berdasarkan surat bukti P.2 berupa Kuitansi pembelian rumah an. TJIPTANTO yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Perumnas Lama Palangka Raya yang telah diterima dari ABU BAKAR SIDDIK



sejumlah Rp9.000.000 (lima belas juta rupiah), tertanggal 16 September 1998, dan surat bukti P.3 berupa Kuitansi pembayaran sebidang tanah luas 215 m<sup>2</sup> an. sdr TJIPTANTO dengan alamat di Jalan Tiung No. 22 telah diterima dari ABU BAKAR SIDDIK sejumlah Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh rupiah), tertanggal 16 September 1999, serta surat bukti P.4 berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Guna Bangunan No. 231 surat ukur nomor 210 tahun 1986 atas nama Tjiptanto, tertanggal 19 Oktober 1986, juga sebagaimana keterangan saksi Asnipah, S.Ag., dan saksi Arnece yang saling berkaitan satu sama lainnya, maka dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah benar dan dapat dibuktikan oleh Penggugat, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat patutlah untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dapat diterima, maka akan dipertimbangkan satu persatu petitum dari gugatan Penggugat sebagaimana berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 1 yang menyebutkan tentang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut haruslah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya dalam surat gugatan, maka terhadap petitum angka 1 ini haruslah dipertimbangkan setelah mempertimbangkan secara keseluruhan petitum lainnya dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang menyatakan Surat Jual Beli Rumah beserta Tanah tertanggal 16 September 1998 dan 18 September 1999 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang Rumah beserta tanah kepada Penggugat yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya seluas 12,5×8 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan tentang jual beli objek sengketa tersebut sehingga petitum angka 2 ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 surat gugatan Penggugat yang Menyatakan rumah beserta tanah seluas 12,5×8 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 atas nama Tjiptanto yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan berbatasan dengan Hisar Siahaan
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan
- Sebelah timur berbatasan dengan Musium

Menyatakan tanah seluas  $27/21 \times 8/10$  m2 dengan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah utara berbatasan dengan M. Ilyas H.N
- Sebelah selatan berbatasan dengan Hisar Siahaan
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Tiung I No. 22/ Perumnas
- Sebelah timur berbatasan dengan Musium

Adalah sah milik Penggugat

Oleh karena sebagaimana Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya sepanjang berkaitan dengan objek sengketa yang telah dibeli dari Tergugat, dengan surat bukti-surat bukti sebagaimana surat bukti P.2, surat bukti P.3 dan surat bukti P.4 yang diajukan Penggugat yang bersesuaian dengan keterangan para saksi, maka terhadap petitum angka 3 ini patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 adalah tentang Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah, dan petitum angka 5 yang menyatakan Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah oleh karena sebagaimana surat bukti P.2, surat bukti P.3 dimana Penggugat telah membeli objek sengketa sehingga kemudian sebagaimana surat bukti P.4 yang telah dipegang oleh Penggugat, maka terhadap petitum angka 4 tersebut diatas patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang menyebutkan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena adalah kewajiban para pihak untuk mentaati putusan jika nantinya telah berkekuatan hukum tetap, maka petitum angka 6 sebagaimana tersebut diatas patutlah pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 dimana disebutkan tentang Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, meskipun Tergugat berada dalam posisi yang kalah, maka atas permintaan Penggugat tersebut, patutlah Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini dan oleh karena keseluruhan Petitum dalam surat gugatan Penggugat dikabulkan sebagaimana dalam petitum angka 2, petitum angka 3, petitum angka 4, petitum angka 5 dan petitum angka 6 serta petitum angka 7 dalam perkara *a quo*, maka petitum angka 1 sebagaimana tersebut diatas patutlah untuk dikabulkan;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Jual Beli Rumah beserta Tanah tertanggal 16 September 1998 dan 18 September 1999 yang isinya Tergugat 2 telah menjual sebidang Rumah beserta tanah kepada Penggugat yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya seluas 12,5×8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 dan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan rumah beserta tanah seluas 12,5×8 m2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 atas nama Tjiptanto yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kelurahan Palangka Kota Palangka Raya, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N
  - Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan
  - Sebelah timur berbatas dengan MusiumMenyatakan tanah seluas 27/21 × 8/10 m2 dengan Surat Penujukan Tanah Negara Untuk Lokasi Perumahan Nomor : KA.48/D.I.7/VIII-83 Tahun 1983 atas nama Tjiptanto, yang terletak di Jalan Tiung I No. 22 Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya dengan batas-batas sebagai berikut
  - Sebelah utara berbatas dengan M. Ilyas H.N
  - Sebelah selatan berbatas dengan Hisar Siahaan
  - Sebelah barat berbatas dengan Jalan Tiung I No. 22/ Perumnas
  - Sebelah timur berbatas dengan MusiumAdalah sah milik Penggugat

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Pk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Milik atas nama Faridah.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No 231 Tahun 1986 yang semula atas nama Tjiptanto menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Faridah
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.240.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Rabu tanggal 22 November 2023, oleh kami, Achmad Peten Sili, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Syamsuni, S.H., M.Kn. dan Hotma Edison Parlindungan Sipahutar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 153/Pdt.G/2023/PN PIK, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 23 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jumiaty, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dan kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Dr. Syamsuni, S.H., M.Kn.

Hotma Edison Parlindungan Sipahutar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Achmad Peten Sili, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jumiati, S.H..

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp380.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp750.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.240.000,00;</u>

( satu juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah )