



PUTUSAN

Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Priyo Sembodo, berkedudukan di Jl. G. obos, no. 105, RT/RW. 006/006, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Priyosembodo@gmail.com, Ibnuodon@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada *Romdlon Ibnu Munir, S.H.* dan *Yosef Freinademetz Sabon Doni, S.H.*, Para Advokat pada Kantor Hukum "Romdlon Ibnu Munir, S.H. & Partners" yang beralamat di Jalan Rajawali KM.3,5 - Jl. Mufakat I blok B Kota Palangka Raya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan

H. Suali, bertempat tinggal di Jl. Sakan Induk No.32 RT/RW.001/009, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah sebagai **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 10 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 10 Juli 2024 dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 14 Juni tahun 2017 Penggugat (Priyo Sembodo) membeli sebidang tanah yang berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batasbatas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada
 - Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani
 - Barat berbatasan dengan Nor malasari
 - Timur berbatasan dengan Jalan
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 dengan isi sebagai berikut :
 1. Pihak Pertama menjaminkan bahwa sebidang tanah tersebut merupakan milik sendiri dari Pihak Pertama dan tidak sedang disewakan kepada pihak manapun;
 2. Kedua belah pihak melakukan jual beli sebidang tanah dengan harga Rp100.000.000. Pembayaran akan dilakukan secara tunai dan tidak melalui perantara apapun;
 3. Setelah pengalihan tanah maka Pihak Kedua wajib membayarkan Pajak tanah yang ada setiap tahunnya;
 4. Pihak Pertama bersedia membantu Proses balik nama menjadi nama Pihak Kedua;
 5. Pihak Pertama menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada Pihak Kedua setelah dilakukan pelunasan pembayaran;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat yang tertuang dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 sebagai alat bukti pembayaran Jual beli sebidang tanah berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat;
- Bahwa setelah membeli sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, Penggugat selalu merawat dan memelihara tanah tersebut dan Penggugat juga selalu membayar Pajak Bumi Bangunan Tanah tersebut dengan NOP : 62.71.011.010.035-4781.0;
- Bahwa pada awal tahun 2024 Penggugat ingin membalik nama Sertifikat yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat akan tetapi tidak bisa dikarenakan harus ada persetujuan dari atas nama pada Sertifikat Tanah tersebut;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk

Disclaimer

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

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

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk bertemu dan meminta bantuan kepada Tergugat namun dengan berbagai alasan Tergugat selalu menghindar dan tidak mau menemui Penggugat;
- Bahwa Perbuatan Tergugat yang selalu menghindar Penggugat untuk membantu proses balik nama Sertifikat tersebut merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) karena tidak menepati isi Surat Perjanjian pada angka 4 yang berbunyi Pihak Pertama bersedia membantu Proses balik nama menjadi nama Pihak Kedua;
- Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa membalik nama Sertifikat tersebut;
- Bahwa untuk mendapatkan Kepastian Hukum terhadap sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat sehingga Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi ini;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai menerangkan Bea materai dikenakan atas:
 - a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; dan
 - b. Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti Pengadilan
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai menerangkan Dokumen yang bersifat perdata sebagaimana ayat (1) yaitu “Dokumen yang menyatakan jumlah uang dengan nilai nominal lebih dari Rp5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) yang:
 - 1. Menyebutkan penerimaan uang atau
 - 2. Berisi pengakuan bahwa utang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya:
 - 1. Adanya kesepakatan;
 - 2. Cakap;
 - 3. Mengenai suatu hal tertentu;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN PK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Oleh suatu sebab yang halal;
- Bahwa didalam bukunya *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* hal.12 R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut "Suatu Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu";
 - Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data Yuridis obyek tanah yang telah terdaftar Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada kantor Pertanahan;
 - Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menerangkan:
 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;
 - Bahwa berdasarkan alasan/dalil-dalil tersebut cukup beralasan Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat;
 - Bahwa Penggugat bersedia membayar biaya perkara yang timbul dari Gugatan ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku; Berdasarkan alasan/dalil-dalil tersebut diatas. Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa,

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN PK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan amar sebagai berikut ini :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah pada tanggal 14 Juni Tahun 2017 sebagai Perjanjian yang Sah, Mengikat dan Memiliki kekuatan Hukum bagi para pihak sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang yang berlaku;
3. Menyatakan Kwitansi Jual Beli sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 14 Juni 2017 sebagai alat bukti pembayaran Jual beli sebidang tanah berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat (H. Suali), sebagai bukti Pembayaran yang Sah sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang yang berlaku;
4. Menyatakan Tergugat (H. Suali), telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173 atas nama Tergugat (H. Suali), yang teletak di Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan ukuran sebagai berikut :
Luas : 997 m² (meter persegi)
Panjang : 40 m (meter)
Lebar : 25 m (meter)
Batas – Batas sebidang tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Nor malasari
 - Sebelah Timur berbatasan dengan JalanAdalah Sah Milik Penggugat Priyo Sembodo;
6. Menyatakan Penggugat berhak membalik nama atau mengalihkan hak Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1173 atas nama Tergugat (H. Suali) menjadi nama Penggugat (Priyo Sembodo);
7. Membebaskan biaya perkara yang timbul dari perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Juli 2024 untuk menghadiri sidang pada tanggal 24 Juli 2024, tanggal 25 Juli 2024 untuk hadir di persidangan tertanggal 14 Agustus 2024 akan tetapi dari hasil tracking pelaksanaan pemanggilan melalui pos tercatat didapatkan keterangan dari kelurahan setempat yang menyatakan bahwa di alamat tersebut tidak diketemukan ada yang bernama H Suali dan tidak ada yang kenal atau mengetahui tentang Tergugat termasuk aparat kelurahan setempat sehingga majelis Hakim kemudian melakukan pemanggilan dengan panggilan umum melalui media massa tertanggal 15 Agustus 2024 tersebut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa surat sebagai berikut:

1. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 6271032507910001 atas nama Priyo Sembodo, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Asli dan Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara H. Suali dengan Priyo Sembodo yang dibuat pada tanggal 14 Juni 2017, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Asli dan Fotokopi Kwitansi jual beli Pembelian sebidang tanah yang terletak di jalan G.Obos XIV dengan nilai sebesar Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah), yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Asli dan Fotokopi Sertipikat dengan nomor 1173 atas nama pemegang hak H.SUALI yang diterbitkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Palangka Raya pada tanggal 29 Januari 2009, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;
5. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2024

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan NOP 62.71.011.010.035-4781.0 atas nama wajib pajak PRIYO SEMBODO dan letak objek pajak JL. G.OBOS XIV RT 10/RW 06 Kelurahan Menteng Jekan Raya Palangka Raya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;

Menimbang bahwa keseluruhan Foto Copi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga keseluruhan bukti surat Penggugat dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa Penggugat juga telah mengajukan alat bukti berupa saksi yang telah didengar keterangannya di hadapan persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **Christina**

- Bahwa saksi merupakan teman Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki sebidang tanah yang berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada;
 - Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani;
 - Barat berbatasan dengan Nor malasari;
 - Timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat juga telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 dengan isi;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat sebagaimana Kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 sebagai bukti pembayaran Jual beli sebidang tanah berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat dan saat itu belum dilakukan pergantian nama pemegang hak pada SHM atas tanah tersebut dikarenakan jual beli tidak dilaksanakan di hadapan notaris;
- Bahwa setelah adanya jual beli tersebut selanjutnya Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu Penggugat menguasai sepenuhnya tanah tersebut;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN PK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat selain mengauasi, merawat dan memelihara tanah tersebut Penggugat juga secara rutin membayar Pajak Bumi Bangunan atas tanah Tanah tersebut;
- Bahwa pada awal tahun 2024 Penggugat ingin membalik nama Sertifikat yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat akan tetapi menemui kendala dikarenakan pergantian nama pemegang hak pada SHM tersebut harus ada persetujuan dari orang yang beratas nama pada Sertifikat Tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk bertemu dan meminta bantuan kepada Tergugat namun dengan berbagai alasan Tergugat selalu menghindar dan tidak mau menemui Penggugat dan saat ini saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada tumpang tindih atau pun sengketa terkait tanah tersebut baik dengan tetangga yang berbatasan maupun orang lain;
- Bahwa Tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak dilakukan pembelian sampai dengan sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

2. Saksi **Dewi Ramadhani**

- Bahwa saksi merupakan teman dari Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki sebidang tanah yang berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada;
 - Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani;
 - Barat berbatasan dengan Nor malasari;
 - Timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat juga telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 dengan isi;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat sebagaimana Kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 sebagai bukti pembayaran Jual beli sebidang tanah berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat dan saat itu belum

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pergantian nama pemegang hak pada SHM atas tanah tersebut dikarenakan jual beli tidak dilaksanakan di hadapan notaris;

- Bahwa setelah adanya jual beli tersebut selanjutnya Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu Penggugat menguasai sepenuhnya tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat selain mengauasi, merawat dan memelihara tanah tersebut Penggugat juga secara rutin membayar Pajak Bumi Bangunan atas tanah Tanah tersebut;
- Bahwa pada awal tahun 2024 Penggugat ingin membalik nama Sertifikat yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat akan tetapi menemui kendala dikarenakan pergantian nama pemegang hak pada SHM tersebut harus ada persetujuan dari orang yang beratas nama pada Sertifikat Tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk bertemu dan meminta bantuan kepada Tergugat namun dengan berbagai alasan Tergugat selalu menghindar dan tidak mau menemui Penggugat dan saat ini saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada tumpang tindih atau pun sengketa terkait tanah tersebut baik dengan tetangga yang berbatasan maupun orang lain;
- Bahwa Tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak dilakukan pembelian sampai dengan sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanah (objek sengketa) dengan hasil pemeriksaan bahwa tanah yang terletak Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada;
- Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani;
- Barat berbatasan dengan Nor malasari;
- Timur berbatasan dengan Jalan;

tersebut berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk



Menimbang bahwa Penggugat juga telah mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Penggugat bisa melakukan penggantian nama pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1173 tanggal 29 Januari 2000, Surat Ukur Nomor : 822/1999 tanggal 30 Nopember 1999 atas nama pemegang hak H. Suali yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya pada tanggal 29 Januari 2000 atas tanah yang terletak terletak di Jalan Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006, Kelurahan Menteng, Kecamatan Pahandut (sekarang Kecamatan Jekan Raya), Kota Palangka Raya, dengan ukuran luas tanah 997 meter persegi, dari semula H. Suali menjadi Priyo Sembodo yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada;
 - Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani;
 - Barat berbatasan dengan Nor malasari;
 - Timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat juga telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 dengan isi;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus Juta Rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat sebagaimana Kwitansi Jual Beli tertanggal 14 Juni 2017 sebagai bukti pembayaran Jual beli sebidang tanah berada pada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan Nomor Sertifikat 1173 atas nama Tergugat dan saat itu belum dilakukan pergantian nama pemegang hak pada SHM atas tanah tersebut dikarenakan jual beli tidak dilaksanakan di hadapan notaris;

- Bahwa setelah adanya jual beli tersebut selanjutnya Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sejak saat itu Penggugat menguasai sepenuhnya tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat selain mengawasi, merawat dan memelihara tanah tersebut Penggugat juga secara rutin membayar Pajak Bumi Bangunan atas tanah Tanah tersebut;
- Bahwa pada awal tahun 2024 Penggugat ingin membalik nama Sertifikat yang semula atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat akan tetapi menemui kendala dikarenakan pergantian nama pemegang hak pada SHM tersebut harus ada persetujuan dari orang yang beratas nama pada Sertifikat Tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk bertemu dan meminta bantuan kepada Tergugat namun dengan berbagai alasan Tergugat selalu menghindar dan tidak mau menemui Penggugat dan saat ini saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tidak ada tumpang tindih atau pun sengketa terkait tanah tersebut baik dengan tetangga yang berbatasan maupun orang lain;
- Bahwa Tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak dilakukan pembelian sampai dengan sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan penggugat dalam perkara aquo adalah tidak melawan hukum dan beralasan serta telah dapat dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan keseluruhan fakta hukum yang ditemukan di persidangan maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya dengan penyesuaian seperlunya pada redaksional dictum putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, 78 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah atas objek sengketa pada tanggal 14 Juni 2017 sebagai Perjanjian yang Sah, Mengikat dan Memiliki kekuatan Hukum terhadap Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan Kwitansi Jual Beli sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 14 Juni 2017 merupakan alat bukti pembayaran yang sah terhadap jual beli atas objek sengketa;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yakni sebidang tanah yang berada Jl. G.Obos XIV RT/RW 010/006 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik no.1173 atas nama Tergugat (H. Suali) dengan ukuran Luas 997 m² Panjang 40 m dan Lebar 25 m dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan El Yasib Yunas Lada;
 - Selatan berbatasan dengan Manesi Lilis Suryani;
 - Barat berbatasan dengan Nor malasari;
 - Timur berbatasan dengan Jalan;
7. Menyatakan Penggugat berhak melakukan pengurusan sendiri penggantian nama pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1173 tertanggal 29 Januari 2000, Surat Ukur Nomor :

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk



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

822/1999 tanggal 30 Nopember 1999 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya pada tanggal 29 Januari 2000 dari semula atas nama H. Suali (Tergugat) menjadi Priyo Sembodo (Penggugat) pada Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, walaupun tanda adanya Tergugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.656.000,- (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari **Rabu**, tanggal **18 Desember 2024** oleh kami, **Yudi Eka Putra,S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Benyamin,S.H.** dan **Erhammudin,S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal yang sama oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan diunggah pada Sistem Informasi Perkara Pengadilan Negeri Palangkaraya, dengan dibantu **Ika Melinda Meliala,S.H.** Pengganti dengan dihadiri Penggugat tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Benyamin,S.H.

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

Ttd

Erhammudin,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ika Melinda Meliala,S.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Pk



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBPN	:	Rp80.000,00;
5. Penggandaan Gugatan	:	Rp0,00;
6. Panggilan	:	Rp279.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.177.000,00;
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.656.000,00;

(satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);