



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Ariana**, beralamat di Jalan Selamat Riyadi Gang Kodesu RT 02, Kelurahan Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Hendi Fatria**, beralamat di Jalan Sendari RT 1 RW 18 Kel/Desa Tirtoadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Ferli Pebrian**, beralamat di Jalan Hamid Rusdi II Nomor 156 RT 9 RW 1, Kelurahan Desa Lawang, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Dina Aulia Rahmah**, beralamat di Jalan Selamat Riyadi Gang Kodesu RT 02, Kelurahan Karang Asam Ilir Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

dalam hal ini Penggugat I s/d Penggugat IV memberikan kuasa kepada **Aksan, S.H., C.Me** Advokat, berkantor di Jalan Belibis Rt.08 Nomor 45 Kelurahan Kanaan, Kecamatan Bontang Barat, Kota Bontang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan

Jusak Gunawa/Goeij Tian Poei, beralamat di Jalan Villa Sentra Raya A4 / 30 Rt.01 Rw.10 Kelurahan Sambu Kerep Kecamatan Sambu Kerep Kota Surabaya Provinsi Kalimantan Timur dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Para Penggugat;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 November 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 06 November 2023, dengan Register Nomor : 41/Pdt.G/2023/PN Bon, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahliwaris dari almarhum Rifaddin yang meninggal pada tanggal 12 mei 2016 di RS Pupuk kaltim Bontang karena sakit
2. Bahwa pada tanggal 6 April 2010 Almarhum Rifaddin Membeli sebidang tanah seluas 1135 m2 di saleba (Jalan Dewi sartika) seharga Rp. 125.000.000,00- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan Sertifikat HGB No. 03 atas nama Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei yang terletak di RT 13 desa Bontang Kuala Kec Bontang utara Kabupaten Kutai/Kotif Bontang Kaltim serta peta situasi Nomor Kut.13/Kav/P3HT/91-92/91-lembar 2 Persil 23 kotak6.7-G yang saat ini terletak di jalan dewi Sartika RT.17 Kelurahan Bontang Kuala Kec Bontang Utara Kota Bontang Kaltim dengan batas batas

Barat : bangunan Perumahan Developer PT. Setia Cipta Loka

Panjang : 40 Meter

Utara : Sertifikat Hak Milik No.37

Lebar : 28 Meter

Timur : Rencana Gang

Panjang : 40 Meter

Selatan : Jalan Dewi Sartika

Lebar : 28 Meter

3. Bahwa dengan dasar Kwitansi jual beli pada tanggal 6 april 2010 Almarhum Rifaddin dengan Tergugat, Tergugat dan istri Tergugat (Nyonya Juliana Gunawan) memberi hak kuasa penuh atas Tanah HGB No 03/Desa Bontang Kuala seluas 1135 Meter persegi Kepada Almarhum Rifaddin dengan akta Notaris Setiawati Sabaruddin Nomor 09 tanggal 13 april 2010 di surabaya
4. Bahwa Hingga Almarhum Rifaddin Meninggal Dunia pada tanggal 12 mei 2016 Lahan Sertifikat HGB No 03 /Desa Bontang Kuala yang telah di beli tersebut Belum terjual atau Balik nama atas nama Rifaddin .
5. Bahwa sejak Lahan sertifikat HGB No 03 /Desa Bontang Kuala di Beli dan di kuasai ± 13 tahun oleh Almarhum Rifaddin dan Ahli waris (para Penggugat) tidak ada pihak manapun yang keberatan atau mengakui serta menggugat di pengadilan Negeri Bontang
6. Bahwa Pada Tanggal 23 agustus 2019 Para Penggugat mencari tau keberadaan Tergugat dengan bersurat ke Dinas kependudukan dan pencatatan sipil Kota surabaya sesuai domisili KTP Tergugat dengan tujuan mau balik nama HGB No 03/Bontang Kuala atas nama Tergugat Ke atas nama Para Penggugat (Ahli waris Rifaddin) namun tidak di berikan dengan dasar perlindungan data kependudukan

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan dasar alasan diatas, Para Penggugat menggugat Tergugat untuk mendapat kepastian hukum keabsahan jual beli Lahan sertifikat HGB No 03/Bontang Kuala untuk keperluan Balik nama lahan Sertifikat HGB dari Nama Tergugat Ke nama Para Penggugat (Ahli waris Almarhum Rifaddin) serta peningkatan Sertifikat HGB ke Sertifikat Hak Milik

Berdasarkan Uraian Para Penggugat diatas Kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bontang Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar memberi Putusan

4. mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya
5. menyatakan sah dan berharga bukti surat milik Para Penggugat (atas nama Rifaddin)
6. menyatakan sah jual beli Lahan Sertifikat HGB No 03 Desa Bontang Kuala Kecamatan Bontang utara Kabupaten Kutai/Kotip Bontang Kalimantan Timur serta peta situasi Nomor Kut.13/Kav/P3HT/91-92/91-lembar 2 Persil 23 kotak6.7-G saat ini terketak di RT. 17 Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang antara Almarhum Rifaddin Sebagai Pembeli dengan Jusak Gunawan / Goeij Tian Poei sebagai penjual dengan Kwitansi pembelian tanggal 6 April 2010
7. Menyatakan Lahan Sertifikat HGB No 03 Desa Bontang Kuala Kecamatan Bontang utara Kabupaten Kutai/Kotip Bontang Kalimantan Timur serta peta situasi Nomor Kut.13/Kav/P3HT/91-92/91-lembar 2 Persil 23 kotak6.7-G saat ini terketak di RT. 17 Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang dengan batas batas dan ukuran

Barat : bangunan Perumahan Developer PT. Setia Cipta Loka

Panjang : 40 Meter

Utara : Sertifikat Hak Milik No.37 Lebar : 28 Meter

Timur : Rencana Gang Panjang : 40 Meter

Selatan : Jalan Dewi Sartika Lebar : 28 Meter

sah Milik Para Tergugat

8. menyatakan sah tindakan para Penggugat (ahli waris almarhum Rifaddin) di kemudian Hari atas balik nama sertifikat HGB No 3 Kelurahan Bontang Kuala kec Bontang Baru Kota Bontang KalTim serta Peningkatan sertifikat HGB Ke Sertifikat Hak Milik di hadapan BPN (badan Pertanahan Negara) Kota Bontang dan instansi Yang Terkait dalam Pengurusan Sertifikat tersebut
9. memerintahkan badan pertanahan Kota Bontang untuk melaksanakan balik nama Lahan Sertifikat HGB No 03/Bontang Kuala dari nama Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei ke Nama Para Penggugat sebagai Ahli waris almarhum Rifaddin serta peningkatan dari sertifikat HGB ke Sertifikat Hak Milik.
10. membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, Para Penggugat Mohon Putusan Yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 7 November 2023, 21 November 2023 dan 11 Desember 2023 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah (Pasal 150 Rbg/126 HIR);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang diberi tanda P-1 s/d P-7 yaitu :

1. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 6474-KM-03082016-0009 An.Rifaddin tertanggal 4 Agustus 2016, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 400/12/VII/KEC-BB.05/2016 An.Rifaddin tertanggal 25 Juli 2016, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi tertanggal 6 April 2010, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kutipan Akta Notaris, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 2604/1282/10/85 antara Rifaddin dan Ariana tanggal 23-10-1985, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Silsilah Ahli Waris, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 477/A-1/67-87-BTG/5654-A/IX/1987 An.Hendi Fatria tertanggal 5 September 1987, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 477/A-1/C/634/VI/1990 An.Ferli Pebrian tertanggal 6 Juni 1990, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 322/IST/2003 An.Dina Aulia Rahmah tertanggal 14 April 2003, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya kecuali bukti P-2 tidak dapat diperlihatkan asli suratnya dipersidangan;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Para Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu :

1. Daeng Baji
2. Sumarno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Daeng Baji**, memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I dan Tergugat, hubungan Saksi dengan Penggugat hanya kenal karena suami Penggugat I membeli tanah milik Tergugat sedangkan dengan hubungan Saksi dengan Tergugat adalah pekerjaan;
 - Bahwa setahu Saksi, objek sengketa adalah tanah yang terletak di Jalan Baru Kantor Walikota dan luas lahan objek sengketa setahu Saksi adalah 28 * 40 m²;
 - Bahwa mengenai batas - batas Saksi tidak mengerti karena dahulu tanah tersebut merupakan tanah kosong/semak belukar dan sisi kanan kiri juga tanah kosong;
 - Bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat dan Saksi adalah pekerja yang bertugas menggarap tanah Tergugat;
 - Bahwa pada tahun 2008, tanah tersebut dijual kepada orang PKT akan tetapi Saksi lupa namanya dan saat ini Saksi ketahui adalah suami Penggugat I karena Penggugat I mendatangi Saksi dan meminta KTP Tergugat untuk keperluan balik nama;
 - Bahwa tanah tersebut setahu Saksi dijual seharga Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat I, suaminya (orang yang membeli tanah Tergugat) telah meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi yang mencarikan pembeli tanah Tergugat akan tetapi perjanjian jual beli dilakukan sendiri antara Tergugat dan pembeli tanah;
 - Bahwa mengenai alas hak setahu Saksi adalah surat PPAT dan Saksi tidak mengetahui perihal adanya sertifikat;
 - Bahwa Tergugat setelah tanahnya terjual pergi meninggalkan Kota Bontang dan tinggal di Surabaya akan tetapi Saksi tidak mengetahui lagi keberadaannya;
 - Bahwa setahu Saksi, Tergugat memperoleh tanah tersebut adalah dari jual beli dengan seseorang bernama Zulkifli;

Atas keterangan Saksi, Para Penggugat menyatakan tidak keberatan.

2. Saksi **Sumarno**, memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dan Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
 - Bahwa Penggugat I adalah istri Bapak Arifuddin dan Para Penggugat lainnya adalah anak - anak dari Penggugat I dan Bapak Rifaddin;
 - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi untuk menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Rifaddin;
 - Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Dewi Sartika Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon

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 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pasti letak tanah tersebut karena Saksi yang menggarap tanah tersebut
- Bahwa luas tanah 28 x 40 meter dengan batas-batas tanah:
 - Utara : Tanah milik Ibu Ariana
 - Timur : Jalan/gang
 - Selatan : Jalan Dewi Sartika
 - Barat : Perumahan
- Bahwa Saksi menggarap diatas tanah tersebut atas izin dari Bapak Rifaddin sejak tahun 2009 s/d hingga saat ini;
- Bahwa tanah tersebut Saksi garap dengan ditanami cabe;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dibeli dari Sdr.Daeng Baji;
- Bahwa setahu Saksi berdasarkan cerita Penggugat, tanah tersebut sudah bersertifikat namun Saksi tidak pernah melihat langsung surat - surat tanah tersebut;
- Bahwa Bapak Rifaddin telah meninggal dunia dan Penggugat I adalah istrinya sedangkan Para Penggugat lainnya adalah anak - anaknya;

Atas keterangan Saksi, Para Penggugat menyatakan tidak keberatan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 19 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya melalui sistem informasi pengadilan (e-court);

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah antara Sdr. Rifaddin dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum perjanjian jual beli dimana Sdr. Rifaddin telah membeli sebidang tanah dari Tergugat dengan luas 1135 m² dengan batas - batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03 An.Jusak Gunawan (Tergugat) dan saat ini Bapak Rifaddin telah meninggal dunia dan Para Penggugat selaku ahli waris Sdr.Rifaddin hendak melakukan balik nama dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sertifikat tersebut namun Tergugat telah meninggalkan Kota Bontang dan sampai sekarang tidak diketahui tempat

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggalnya/tidak diketahui sehingga akhirnya kini Para Penggugat menuntut agar sah melakukan perbuatan hukum balik nama sertifikat dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sertifikat tersebut serta tuntutan lainnya sebagaimana diuraikan dalam bagian petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan pokok permasalahan perkara ini dipandang perlu terlebih dahulu dipertimbangkan adanya perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam ketentuan HIR memang tidak diatur perihal perubahan surat gugatan. Adanya perubahan gugatan adalah diatur dalam RV Pasal 127 yang berbunyi, "*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya*".

Menimbang, bahwa Hakim leluasa untuk menentukan sampai dimana perubahan surat gugatan itu diperkenankan, sebagai patokan ketentuan perubahan gugatan diperkenankan, asalkan kepentingan kedua belah pihak, baik kepentingan Penggugat dan ataupun terutama kepentingan Tergugat sebagai orang yang diserang dan oleh karenanya berhak untuk membela diri, jangan sampai dirugikan dengan perubahan gugatan tersebut (Retnowulan Sutantio, dkk., Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Penerbit Alumni, Bandung, tahun 1986, hal 23);

Menimbang, bahwa perubahan surat gugatan adalah pada amar petitum nomor 4 yaitu :

- Menyatakan Lahan Sertifikat HGB No 03 Desa Bontang Kuala Kecamatan Bontang utara Kabupaten Kutai/Kotip Bontang Kalimantan Timur serta peta situasi Nomor Kut.13/Kav/P3HT/91-92/91-lembar 2 Persil 23 kotak6.7-G saat ini terketak di RT. 17 Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang dengan batas batas dan ukuran

Barat : bangunan Perumahan Developer PT. Setia Cipta Loka

Panjang : 40 Meter

Utara : Sertifikat Hak Milik No.37 Lebar : 28 Meter

Timur : Rencana Gang Panjang : 40 Meter

Selatan : Jalan Dewi Sartika Lebar : 28 Meter

sah Milik Para Tergugat

menjadi

- Menyatakan Lahan Sertifikat HGB No 03 Desa Bontang Kuala Kecamatan Bontang utara Kabupaten Kutai/Kotip Bontang Kalimantan Timur serta peta situasi Nomor Kut.13/Kav/P3HT/91-92/91-lembar 2 Persil 23 kotak6.7-G saat ini terketak di RT.

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang dengan
batas batas dan ukuran

Barat : bangunan Perumahan Developer PT. Setia Cipta Loka

Panjang : 40 Meter

Utara : Sertifikat Hak Milik No.37 Lebar : 28 Meter

Timur : Rencana Gang Panjang : 40 Meter

Selatan : Jalan Dewi Sartika Lebar : 28 Meter

sah Milik Para Penggugat

Menimbang, bahwa oleh karena perubahan gugatan adalah hanya sehubungan kesalahan penulisan “sah milik Tergugat” menjadi “sah milik Para Penggugat” dan tidak mengubah atau menambah pokok gugatannya sehingga Majelis Hakim berpendapat perubahan gugatan dalam perkara a quo dapat diperkenankan dan atas perubahan gugatan Para Penggugat tidak ada kepentingan hukum yang dirugikan khususnya kepentingan hukum Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk datang menghadap mewakilinya di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa dihadiri Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka berdasarkan pasal 149 Rbg ayat (1) / 125 HIR diatur bahwa “Jika Tergugat tidak datang pada saat gugatan diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain atau wakilnya, meskipun ia dipanggil secara patut, maka gugatan itu diterima dengan putusan verstek yaitu tanpa hadirnya Tergugat, kecuali kalau nyata kepada Pengadilan Negeri, bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan”;

Menimbang, bahwa meskipun perkara aquo akan diputus dengan putusan verstek akan tetapi Para Penggugat tetap memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi, bukti surat berupa fotocopy telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-1 s/d P-10 kecuali

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-2 tidak dapat diperlihatkan asli suratnya dipersidangan dan 2 (dua) orang saksi yaitu Daeng Baji dan Sumarno;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu apakah benar telah terjadi hubungan hukum perjanjian jual beli sebidang tanah antara Sdr.Rifaddin dengan Tergugat dimana Tergugat setelah jual beli tersebut meninggalkan Kota Bontang dan sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dan oleh karena Sdr.Rifaddin telah meninggal dunia, Para Penggugat selaku ahli waris dapat dinyatakan berhak melakukan proses balik nama dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sertifikat tersebut dengan mempertimbangkan gugatan, seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat berupa bukti surat dan saksi yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai sahnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, sahnya suatu perjanjian perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua adalah syarat subjektif karena berkenaan dengan para subyek yang membuat perjanjian itu sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif karena berkenaan dengan obyek dalam perjanjian tersebut. Syarat pertama, sepakat mereka yang mengikatkan diri berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan tersebut harus dicapai dengan tanpa paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUHPPerdata), syarat kedua kecakapan untuk membuat suatu perikatan artinya orang yang membuat perikatan tersebut adalah orang yang berhak atau juga orang dewasa yang diperbolehkan oleh undang-undang, tidak terpenuhinya syarat kesatu dan kedua maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan syarat ketiga suatu hal tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas obyek perikatannya dan syarat keempat suatu sebab yang halal artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang apabila tidak terpenuhinya syarat ketiga atau keempat maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dan P-4 yakni Fotocopy Kwitansi tertanggal 6 April 2010 dan Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei serta dihubungkan dengan keterangan saksi – saksi di persidangan khususnya Saksi Daeng Baji antara Sdr. Rifaddin (suami Penggugat I) dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang seluas 1135 m² seharga Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-3 adalah bukan akta otentik sehingga bukti surat P-3 tersebut bukan merupakan suatu bukti yang mengikat dan terhadap keberadaan bukti surat di bawah tangan menurut ketentuan Pasal 1876 KUHPdt, barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan (yang dimaksudkan ialah akte di bawah tangan) diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan dilakukan dengan verstek, namun Majelis Hakim berpendapat bukti P-3 tersebut telah bersesuaian dengan alat bukti lainnya yakni keterangan Saksi Daeng Baji yang merupakan orang yang menjual tanah tersebut kepada Bapak Rifaddin atas perintah Tergugat selain itu Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut juga ada dalam penguasaan Para Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim bukti P-3 tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti untuk membuktikan adanya suatu perikatan dan menurut hukum haruslah dipandang sebagai suatu fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi (*expressis verbis*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati perjanjian jual beli antara Bapak Rifaddin dan Tergugat mengenai jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung Telihan Kecamatan Bontang Barat Kota Bontang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei (*vide* bukti P-5), Majelis Hakim berpendapat telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6, P-8 s/d P-10 dan P-1 yaitu :

- Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 2604/1282/10/85 antara Rifaddin dan Ariana tanggal 23-10-1985, diberi tanda P-6;
- Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 477/A-1/67-87-BTG/5654-A/IX/1987 An.Hendi Fatria tertanggal 5 September 1987, diberi tanda P-8;
- Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 477/A-1/C/634/VI/1990 An.Ferli Pebrian tertanggal 6 Juni 1990, diberi tanda P-9;
- Fotocopy Akta Kelahiran Nomor 322/IST/2003 An.Dina Aulia Rahmah tertanggal 14 April 2003, diberi tanda P-10;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 6474-KM-03082016-0009 An.Rifaddin tertanggal 4 Agustus 2016, diberi tanda P-1; dihubungkan dengan keterangan saksi - saksi di persidangan, menerangkan pada pokoknya Penggugat I adalah istri sah dari Sdr.Rifaddin dan Para Penggugat lainnya (Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV) adalah anak - anak yang lahir dari perkawinan sah antara Penggugat I dengan Sdr.Rifaddin. Namun saat ini Sdr. Rifaddin telah meninggal dunia pada tanggal 12 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 400/12/VII/KEC-BB.05/2016 An.Rifaddin tertanggal 25 Juli 2016, pada pokoknya isinya menerangkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris Sdr.Rifaddin;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Ma/Kumdil/171/V/K/1991 Tahun 1991 tentang Fatwa sehubungan dengan Penetapan Ahli Waris disebutkan dalam hal untuk melakukan balik nama dan pembuatan sertifikat tanah warisan cukup surat keterangan ahli waris yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat sebagai bukti sehingga menurut Majelis hakim dalam perkara a quo, bukti P-2 memiliki nilai pembuktian yang dapat membuktikan Para Penggugat adalah ahli waris Sdr.Rifaddin dan berhak melakukan perbuatan hukum balik nama maupun peningkatan sertifikat dari hak guna bangunan menjadi hak milik atas sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian oleh karena perbuatan balik nama maupun peningkatan sertifikat dari hak guna bangunan menjadi hak milik adalah belum selesai dilakukan oleh Para Penggugat dan saat ini masih dalam proses dan menjadi kewenangan instansi Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini untuk menentukan hal tersebut sesuai dengan peraturan bidang pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat antara Sdr.Rifaddin dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yakni perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang seluas 1135 m² seharga Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei dan Para Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum balik nama sertifikat dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik sertifikat tersebut maka **petitum ketiga** dan **kelima** Para Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perubahan pada amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum gugatan Para

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat lainnya sebagaimana surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesatu** gugatan Para Penggugat yang menuntut/meminta Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya adalah baru dapat dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat yang lainnya karena apa yang dimohonkan adalah erat hubungannya dengan petitum gugatan Para Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** gugatan Para Penggugat yang menuntut menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut dapat dikabulkan sepanjang bukti surat adalah digunakan untuk pembuktian persidangan perkara a quo sehingga **petitum kedua** Para Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat** gugatan Para Penggugat yang menuntut objek sengketa adalah sah milik Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur sebagai berikut :

Pasal 19 ayat (2) UUPA:

"Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

1. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, sertifikat yang dijadikan alat bukti adalah merupakan sertifikat hak guna bangunan sehingga Majelis Hakim berpendapat hak yang dimiliki oleh Para Penggugat merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hal ini berarti hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimiliki oleh Penggugat bukanlah kepemilikan atas tanah maka **petitum keempat** Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan sepatutnya di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** gugatan Para Penggugat yang menuntut memerintahkan instansi Badan Pertanahan Kota Bontang untuk melaksanakan balik nama sertifikat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei dan peningkatan sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut adalah bukan menjadi kewenangan Majelis Hakim dan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang akan melakukan tugas dibidang pertanahan sehingga **petitum keenam** Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan sepatutnya di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas oleh karena Para Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar dari pada gugatannya, maka setelah mempertimbangkan satu persatu akan tuntutan (petitum) dari Para Penggugat, **Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek ditolak untuk selain dan selebihnya;**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan Verstek dan Tergugat adalah pihak yang dinyatakan kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebut dalam amar putusan dibawah ini sehingga **petitum ketujuh** Para Penggugat adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 RBg/ 125 HIR, Kitab Undang - undang Hukum Perdata, Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dengan **verstek**;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti surat Para Penggugat;
4. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara Sdr.Rifaddin dan Tergugat (Jusak Gunawa) atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara Kota Bontang sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei;
5. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan proses balik nama dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon

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

Nomor 3 An. Jusak Gunawan/Goeij Tian Poei ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bontang;

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.155.000,00 (dua juta seratus lima puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2024 yang terdiri dari Enny Oktaviana, S.H. sebagai Hakim Ketua, Muhamad Ridwan, S.H., dan Ngurah Manik Sidartha, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 5 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Ormulia Orriza, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta

putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bontang pada hari itu juga.

Hakim - hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Muhamad Ridwan, S.H.

Enny Oktaviana, S.H.

2. Ngurah Manik Sidartha, S.H.

Panitera Pengganti

Ormulia Orriza, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses/ATK	Rp	70.000,00
3. Biaya panggilan	Rp	595.000,00
4. Pemberitahuan	Rp	340.000,00
5. Juru Sumpah	Rp	50.000,00

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bon

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

6. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
7. PNBP	Rp	50.000,00
8. Materai	Rp	10.000,00
9. Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	2.155.000,00

(Dua juta seratus lima puluh lima ribu rupiah)