



P U T U S A N
Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ANDRIE SUMAMPOUW., yang beralamat di Jl. Mayjen Soetoyo Komp Remaja No. 19A, Kelurahan Sei. Pinang Dalam, Kecamatan Sei. Pinang Kota Samarinda Kalimantan Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. H HUDALI MUKTI, SH.MH., 2. H. SONY RIZALDI, SH.MM.MH., 3. SAHRUN, SH.MH., 4. ADI SURAHMAN, SH.CTT., 5. DESY RATNA SARI, SH.MH., 6. DADY HENDRAWAN, SH.MH. dan 7. SLAMET HARYANTO, SH, Para Advokat/Pengacara-Konsultan Hukum pada Kantor "HUDALI & RIZAL LAW FIRM" yang beralamat di Jalan Camar No 96 A, Kel. Bandara, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Januari 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong di bawah Register No. W18-U4/40/HK.02.3/2/2022 tanggal 2 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

- 1. KATUK DASUKI**, dahulu beralamat di Dusun Suka Maju RT. 027 Kelurahan Bukit Pariaman, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur dan sekarang alamat tempat tinggal yang bersangkutan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**, yang beralamat di Jl. A. Yani Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg tanggal 3 Februari 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal. 1 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca surat gugatan Penggugat tanggal 28 Januari 2022 berikut surat-surat terlampir dalam berkas perkara ini;

Setelah membaca penetapan Majelis Hakim tanggal 3 Februari 2022 tentang hari sidang pertama perkara ini yaitu pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan adanya surat-surat bukti;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 28 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 3 Februari 2022, dibawah register perkara perdata Nomor : 23/Pdt.G/2022/PN Trg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual Beli atas tanah dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat yang merupakan Warga Transmigrasi yang berasal dari luar kota Tenggarong Kab. Kutai Kartanegara Kalimantan Timur, dan telah memiliki sebidang tanah atas nama KATUK DASUKI (Tergugat) dengan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan Nomor M. 3445, Desa Bukit Pariaman, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara. sebagai dasar perolehan tanah dari Tergugat. Bahwa jual beli tanah dibawah tangan tersebut dilakukan antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M. 3445 Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur;
2. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor M. 3445 yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 340/1990 tanggal 2 Januari 1990 atas nama KATUK DASUKI dan Luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
3. Bahwa dikarenakan pembelian atas tanah-tanah tersebut telah lama dilakukan atau kurang lebih sejak 3 (tiga) tahun yang lalu dan saat ini keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya apakah Tergugat masih berada di Kabupaten Kutai Kartanegara ataupun telah kembali ketempat asalnya mengingat keberadaanTergugat adalah warga transmigrasi dan Penggugat juga telah berupaya mencari keberadaannya, sehingga hak dari Penggugat untuk mengajukan proses balik nama atas tanah yang telah dilakukan jual beli serta telah dilakukan pembayaran tersebut terhambat dan tidak dapat dilakukan di

Hal. 2 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kutai Kartanegara dan Penggugat tidak dapat mengambil manfaat atas tanah milik Penggugat tersebut;

4. Bahwa jual beli tersebut berdasarkan pada kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dan masing-masing hak dan kewajiban telah terpenuhi dan diterima oleh Penggugat dan Tergugat dan oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;
5. Bahwa karena Penggugat mendapatkan tanahnya dari jual beli dengan Tergugat yang terdahulu beralamat di Dusun Suka Maju Rt. 027 Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara Kalimantan Timur dan alamat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya secara sah menurut hukum, maka sudah selayaknya lah jual beli yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
6. Bahwa karena Penggugat mendapatkan tanahnya melalui jual beli yang sesuai prosedur dan berdasarkan hukum serta sah menurut hukum, maka sudah selayaknyalah jika perolehan dan proses balik namanya hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat dapat diproses secara hukum pada Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara;
7. Bahwa kemudian Penggugat saat ini berniat untuk melakukan baliknama atas pembelian tanah tersebut diatas pada posita poin 1 (satu) menjadi atas nama Penggugat berdasarkan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara;
8. Bahwa karena dalil gugatan penggugat adalah berdasarkan dan beralaskan hukum yang sah menurut hukum, maka sudah selayaknyalah jika gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan Hukum yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum yaitu Jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M. 3445 atas nama KATUK DASUKI (Tergugat) yang terletak di Desa Bukit Pariaman,

Hal. 3 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur;

4. Menyatakan menurut hukum pembuatan akta jual beli dari Tergugat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah dalam perkara *in casu* dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
6. Menyatakan dan memberikan hak menurut hukum Penggugat berhak untuk membalik nama atas sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara *in casu* dari nama Tergugat kepada nama Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara;
7. Menghukum / Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Dan/Atau

Dalam peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap ke persidangan, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan dan tidak pula memberikan keterangan bahwa ketidakhadirannya disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka berdasarkan ketentuan pasal 149 ayat (1) Rbg, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 7 Februari 2022, tanggal 8 Februari 2022 dan tanggal 15 Februari 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir maka pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat dan dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tertanggal 28 Januari 2022 dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengajukan perubahan atas gugatan Penggugat tersebut;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. M. 3445 Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Sebulu, Desa/Kelurahan Bukit Pariaman, nama Pemegang Hak KATUK DASUKI, Pembukuan tanggal 2 – JAN 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, diberi tanda P-1;

Hal. 4 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran atas pembelian lahan di Desa Bukit Pariaman dengan SHM No. M. 3445 atas nama KATUK DASUKI sejumlah Rp.150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) tanggal 8 Juni 2018, diberi tanda P-2;
3. Foto kopi Peta Lokasi SHM M. 3445 atas nama KATUK DASUKI (Peta 21), diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian, kecuali surat bukti tanda P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang identitas masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan dipandang termuat serta menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dalam dengan putusan ini, saksi-saksi mana telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya tersebut dibawah ini :

1. Saksi **SUGIYANTO** :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan darah baik semenda ataupun sesusuan dalam derajat ketiga dan tidak terikat hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas lahan yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggaraong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa Penggugat membeli tanah SHM Lahan II (lahan kering/lahan usaha) seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak dalam satu hamparan lahan milik anggota Kelompok Tani;
- Bahwa Tergugat juga merupakan Anggota Kelompok Tani di Desa Bukit Pariaman;
- Bahwa pembelian lahan kelompok tani tersebut dilakukan Penggugat dalam rentang waktu antara tahun 2017 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa terhadap peristiwa jual beli tersebut ada yang dilakukan secara langsung dengan pemilik lahan, dan ada juga yang lewat perantara atau dengan orang yang dikuasakan oleh pemilik lahan;
- Bahwa terhadap lahan yang dibeli sudah diserahkan pembayarannya kepada Para Pemilik Lahan dan telah diterima dengan baik oleh Para Pemilik Lahan;

Hal. 5 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan uangnya sudah diterima oleh pemilik lahan maka Sertipikat Hak Milik nya telah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa baik SHM maupun fisik lahan tersebut sekarang telah dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik atas lahan yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum sempat dibalik nama atas nama Penggugat karena Tergugat ada yang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan ada pula yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada ahli waris dari Tergugat yang mempermasalahkan jual beli lahan tersebut karena para ahli waris tersebut juga sudah mengetahui bahwa lahan orang tua mereka benar telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menyatakan benar surat-surat bukti dalam perkara ini yang ditunjukkan di muka persidangan;

2. Saksi **BUDI SUTRISNO** :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan darah baik semenda ataupun sesusuan dalam derajat ketiga dan tidak terikat hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah Kepala Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara periode tahun 2013 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa saksi mengetahui adanya peristiwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas lahan yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa Penggugat membeli tanah SHM Lahan II (lahan kering/lahan usaha) seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak dalam satu hamparan lahan milik anggota Kelompok Tani;
- Bahwa Tergugat juga merupakan Anggota Kelompok Tani di Desa Bukit Pariaman;
- Bahwa pembelian lahan kelompok tani tersebut dilakukan Penggugat dalam rentang waktu antara tahun 2017 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa terhadap peristiwa jual beli tersebut ada yang dilakukan secara langsung dengan pemilik lahan, dan ada juga yang lewat perantara atau dengan orang yang dikuasakan oleh pemilik lahan;

Hal. 6 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg

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 terhadap lahan yang dibeli sudah diserahkan pembayarannya kepada Para Pemilik Lahan dan telah diterima dengan baik oleh Para Pemilik Lahan;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan uangnya sudah diterima oleh pemilik lahan maka Sertipikat Hak Milik nya telah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa baik SHM maupun fisik lahan tersebut sekarang telah dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik atas lahan yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum sempat dibalik nama atas nama Penggugat karena Tergugat ada yang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan ada pula yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada ahli waris dari Tergugat yang mempermasalahkan jual beli lahan tersebut karena para ahli waris tersebut juga sudah mengetahui bahwa lahan orang tua mereka benar telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menyatakan benar surat-surat bukti dalam perkara ini yang ditunjukkan di muka persidangan;
- Bahwa lahan yang dibeli oleh Penggugat seluruhnya terletak di wilayah Desa Bukit Pariaman, namun sebagian SHM nya ada yang tertulis terletak Separi, hal ini karena sebelum Desa Bukit Pariaman menjadi desa definitif namanya adalah UPT Separi I Bukit Pariaman;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa terletak di Desa Bukit Pariaman, Kecamatan Tenggara Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara yang mana dari pemeriksaan tersebut dapat konstatir bahwa lahan yang dibeli oleh Penggugat terletak dalam satu hamparan eks lahan usaha II / lahan kering kelompok tani transmigrasi Desa Bukit Pariaman seluas masing-masing 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dan tidak terdapat obyek lain ataupun penguasaan lain di atasnya selain oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya menyatakan dalam kesimpulannya secara lisan pada pokoknya sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terdapat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Hal. 7 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya yang sah sebagai kuasa serta ternyata ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka Tergugat an Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat didalam perkara ini adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagaimana yang telah disebutkan diatas, dimana terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya sebagaimana Pasal 301 Rbg yaitu masing-masing dengan menunjuk pada bukti surat bukti bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. M. 3445 tanggal 2 Januari 1990 Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Kutai, Kecamatan Sebulu, Desa/Kelurahan Bukit Pariaman atas nama Pemegang Hak KATUK DASUKI dihubungkan dengan surat bukti tanda P-2 berupa Kwitansi Pembayaran pembelian sebidang tanah SHM No. M. 3445 atas nama KATUK DASUKI dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) tanggal 8 Juni 2018 sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 285 Rbg, terhadap bukti P-1 tersebut merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, sedangkan terhadap surat bukti tanda P-2 menurut pada ketentuan Pasal 286 Rbg, merupakan Akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yakni SUGIYANTO dan BUDI SUTRISNO keterangan mana telah diberikan dibawah sumpah yang ternyata bersesuaian antara satu dengan lainnya yang pada pokoknya mengetahui adanya jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara sebagaimana SHM No. M. 3445 dengan harga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan saat ini SHM tersebut belum bisa dibaliknama atas nama Penggugat karena Tergugat tidak beritikad baik untuk membantu proses balik nama dan tidak jelas keberadaannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tanda P-3 berupa Lokasi SHM No. M. 3445 Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten

Hal. 8 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutai Kartanegara atas nama KATUK DASUKI dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 11 Maret 2022, ditemukan fakta bahwa lokasi tanah perkara *a quo* berada di Desa Bukit Pariaman, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa KATUK DASUKI (Tergugat) adalah pemegang hak atas SHM No. M. 3445 Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa pada tanggal 8 Juni 2018 Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pembelian sebidang tanah SHM No. M. 3445 atas nama KATUK DASUKI dengan luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat;
- Bahwa atas jual beli tanah dibawah tangan antara Tergugat dengan Penggugat tersebut sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama tanah yang dibelinya dari Tergugat menjadi nama Penggugat oleh karena Tergugat tidak beritikad untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat ini;
- Bahwa baik tanah maupun SHM No. M. 3445 di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara atas nama KATUK DASUKI saat ini telah berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah telah terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap proses jual beli tanah *a quo* sehingga berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat sebagaimana maksud dan pokok dalil tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pokok sengketa *a quo*, Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum dipersidangan menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, dimana pihak Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran kepada pihak Tergugat sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) (vide bukti tanda P-2);

Hal. 9 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena saat ini baik penguasaan fisik maupun dokumen SHM No. M. 3445 ada pada Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa pihak Tergugat telah menyerahkan SHM No. M. 3445 (surat bukti tanda P-1) kepada Penggugat berikut penguasaan fisik lahannya, akan tetapi terhadap SHM No. M. 3445 sampai saat ini belum dibaliknama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat. Hal tersebut dikarenakan proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya didasarkan pada penyerahan secara terang terhadap objek tanah dimaksud, yakni hanya berupa pembayaran tunai ditandai dengan bukti kuitansi (bukti tanda P-2) tanpa adanya Akta Jual Beli, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap akta *a quo*. Sehingga dari uraian fakta diatas dihubungkan dengan pokok sengketa *a quo* dapat dikonklusikan bahwa maksud dari perbuatan wanprestasi yakni adanya prestasi yang dilakukan secara tidak sempurna dalam proses jual beli *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagai suatu perikatan Majelis Hakim dengan berdasarkan pada ketentuan pasal 1457 KUHPdata menyebutkan bahwa "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*".

Menimbang, bahwa Jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, kecuali jual beli terhadap tanah yang merupakan benda / barang tidak bergerak termasuk dalam perjanjian bersifal formal yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta otentik. Kaidah jual beli terhadap benda tidak bergerak berupa tanah yakni terang dan tunai artinya selain ada proses pembayaran yang merupakan kewajiban dari Pembeli, proses penyerahan barang dipandang selesai apabila telah melalui proses pendaftaran dan balik nama;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas tersebut dihubungkan dengan fakta yang terungkap dipersidangan, telah menjadi hukum bahwa Penggugat selaku pembeli pada tanggal 8 Juni 2018 telah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran atas tanah *a quo* sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat (bukti tanda P-2), selanjutnya atas penyerahan uang tersebut pihak Tergugat menyerahkan sertifikat tanah *a quo* kepada Penggugat (bukti tanda P-1 jo. bukti tanda P-2). akan tetapi ternyata jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak memenuhi kaidah jual beli atas tanah, yakni terhadap tanah *a quo* belum dibaliknama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat. Dari fakta tersebut, maka perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada prinsipnya masih bersifat konsensual sebagaimana jual beli pada umumnya dan tidak memenuhi

Hal. 10 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaidah hukum dalam jual beli atas sebidang tanah yang bersifat formil yaitu Tergugat terlebih dahulu membuatkan perikatan dalam bentuk akta otentik berupa Akta Jual Beli sebagai syarat balik nama sertifikat *aquo* menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian atas fakta konstatir tersebut jelas bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli sedangkan Tergugat tidak menyempurnakan prestasinya berupa balik nama sertifikat atas tanah dimaksud. Selaku pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, Penggugat haruslah dipandang sebagai pembeli yang beritikad dalam suatu perjanjian sebagaimana merujuk pada ketentuan pasal 1338 KUHPdata, sebagai Pembeli yang beritikad baik, yang menurut hemat Majelis Hakim haruslah dilindungi. Sehingga dengan pertimbangan tersebut maka beralasan hukum apabila perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan dan kesimpulan diatas dihubungkan dengan apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim pihak Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya tersebut, sebagaimana dalam petitum angka 5. Oleh karenanya terhadap petitum *a quo* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat, Majelis dengan mengacu pada pertimbangan atas pokok perkara, yang pada pokoknya bahwa pihak Penggugat telah melakukan proses penyerahan uang sebagai pembayaran atas tanah *a quo*, akan tetapi tidak dilakukan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku terhadap jual beli benda tidak bergerak. Maka guna melindungi kepentingan hukum Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka adalah beralasan hukum jika jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan berdasarkan kuitansi (bukti tanda P-2) terhadap tanah sebagaimana sertifikat *a quo* (bukti P-1) tersebut adalah sah menurut hukum. Dengan demikian maka terhadap petitum *a quo* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan sahnya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan dasar kuitansi dan jual beli, maka beralasan hukum pula kiranya segala surat-surat yang dimaksudkan untuk membuktikan adanya jual beli *a quo* sebagai surat yang sah dan berharga. Kemudian dengan keadaan yang demikian maka guna memenuhi kaidah hukum dalam jual beli atas tanah *a quo*, maka beralasan hukum pula kiranya Penggugat dapat melakukan proses balik nama terhadap sertifikat dimaksud. Dengan berdasarkan pertimbangan *a quo*, terhadap petitum angka 2 dan angka 4 layak untuk dikabulkan;

Hal. 11 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum angka 6, Majelis Hakim berujuk pada kaidah hukum terhadap pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya mengatur bahwa prinsip pendaftaran tanah adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, artinya kegiatan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus terhadap objek tanah termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, akan tetapi pemegang hak dibebani untuk membuktikan tentang kepemilikannya serta menanggung segala pembiayaan yang timbul dari proses pendaftaran tanah. dengan kata lain pihak Turut Tergugat tidak dapat bertindak secara aktif dalam pengertian secara serta merta mendaftarkan suatu tanah tanpa didahului adanya suatu permohonan dari pemilik tanah serta harus dipenuhinya syarat administrasi oleh Pemohon terhadap proses pendaftaran dimaksud. Sehingga dengan mengacu pada prinsip tersebut pihak Turut Tergugat tidak dapat dibebani kewajiban dalam bentuk perintah putusan untuk melakukan proses baliknama terhadap sertifikat *a quo* (bukti tanda P-1). Hal mana sudah merupakan tanggung jawab Turut Tergugat yang telah dibebankan oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan setiap permohonan menyangkut sertifikat atas tanah. Akan tetapi kewajiban pembuktian hak atas tanah cukup dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan *a quo*, dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara selaku Turut Tergugat terikat terhadap apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim terhadap pokok perkara *a quo*, yang selanjutnya dengan merujuk pada ketentuan pendaftaran tanah *a quo* dapat diproses secara hukum oleh Turut Tergugat berdasarkan dengan kewenangan yang ada padanya, sehingga petitum angka 6 layak dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan atas apa yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa selama persidangan perkara ini berlangsung baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak pernah hadir maupun mengutus Wakilnya yang sah untuk menghadap ke muka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka pihak Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah menjadi konsekuensi hukum bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara *a quo* dibebankan kepada Tergugat yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.240.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Hal. 12 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
5. Menyatakan menurut hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum yaitu Jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M. 3445 atas nama KATUK DASUKI (Tergugat) yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara Propinsi Kalimantan Timur ;
6. Menyatakan menurut hukum pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor M. 3445 atas nama KATUK DASUKI (Tergugat) yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara Propinsi Kalimantan Timur dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan dan memberikan hak menurut hukum kepada Penggugat untuk membalik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor M. 3445 atas nama KATUK DASUKI (Tergugat) yang terletak di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara Propinsi Kalimantan Timur dari nama Tergugat (KATUK DASUKI) kepada nama Penggugat (ANDRIE SUMAMPOUW);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.240.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari KAMIS tanggal 17 MARET 2022 oleh kami IMELDA HERAWATI DP, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, MARJANI ELDIARTI, S.H. dan ARYA RAGATNATA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari JUMAT tanggal 18 MARET 2022 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh

Hal. 13 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IRMAVITA, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong,
dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut
Tergugat;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MARJANI ELDIARTI, S.H.

IMELDA HERAWATI DP, S.H.,M.H.

ARYA RAGATNATA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

IRMAVITA, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
- ATK	:	Rp.	100.000,00
- Biaya Panggilan	:	Rp.	750.000,00
- PNBP (Akta)	:	Rp.	40.000,00
- Biaya PS	:	Rp.	300.000,00
- Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,00
- Biaya Materai	:	Rp.	<u>10.000,00</u>

Jumlah : Rp. 1.240.000,00

Terbilang : Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah

Hal. 14 dari 14 Halaman Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Trg