



PUTUSAN

Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kasiyanto, bertempat tinggal di Desa Manunggal Jaya Rt. 014, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : MUHAMMAD RIZAL RAMBE. SH., MH, dan IKHSANUR FAJRI. SH keduanya adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara M. RIZAL RAMBE. SH., MH & REKAN yang beralamat di Jalan Ahmad Muksin Nomor 24, Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

Hasim, bertempat tinggal di Dahulu Jl. Mulawarman RT.16 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah Nkri., sebagai **Tergugat**

Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara, tempat kedudukan Jalan Ahmad Yani No. 22, Kelurahan Melayu, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Melayu, Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Telah memeriksa alat-alat bukti dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan dengan seksama;
Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 6 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tenggarong pada tanggal 7 November 2023 dalam register perkara perdata Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 1 Februari 2003 Penggugat membeli 1 (satu) bidang tanah yang berada di Jalan Mulawarman RT. 16 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur dari Tergugat, seharga Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan telah dibayar secara tunai.

Alas Hak Tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

Ukuran

Panjang : $\pm 100 \text{ M}^2$

Lebar depan : $\pm 10 \text{ M}^2$

Lebar belakang : $\pm 42 \text{ M}^2$

Luas $\pm 2.620 \text{ M}^2$

Batas-batas tanah

Bagian Utara : Pipa Pertamina/Tanah Pertamina

Bagian Selatan : Yono

Bagian Barat : Jalan Mulawarman

Bagian Timur : Sutris

Bahwa bidang tanah yang diperjual belikan tersebut untuk selanjutnya tertulis/disebut sebagai **OBJEK GUGATAN**;

Bahwa jual beli Objek Gugatan antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan dibawah tangan pada tanggal 1 Februari 2003, seharga Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Bahwa Penggugat telah menyerahkan secara tunai uang pembelian Objek Gugatan sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan Tergugat telah menyerahkan kepada Penggugat fisik tanah (Objek Gugatan) dan Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002

Bahwa Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk kepentingan balikhnama Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002 dari atas nama Tergugat (Hasim) menjadi atas nama Penggugat (Kasiyanto), dilakukan dikemudian hari dan Tergugat mengatakan bersedia membantu;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah jual beli Objek Gugatan antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat tidak pernah lagi bertemu dengan Tergugat sampai ini, Penggugat sudah tidak mengetahui lagi tempat tinggal dan /atau keberadaan Tergugat; Bahwa secara hukum Penggugat mempunyai hak hukum untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002 dari nama Tergugat (Hasim) kepada nama Penggugat (Kasiyanto) dan karena keberadaan Tergugat (Hasim) tidak diketahui lagi maka untuk kepentingan hukum Penggugat, Penggugat mengajukan gugatan *a quo*; Bahwa sejak Objek Gugatan dikuasai oleh Penggugat dari tahun 2003 sampai saat ini, Objek Gugatan tidak ada bersengketa dan /atau bermasalah dengan pihak manapun juga.

Bahwa diatas tanah Objek Gugatan Penggugat telah ada 1 bangunan milik penggugat yang ditempati 2 (dua) keluarga anak kandung Penggugat Agus Hartono dan Indah Setia Ningrum.

Bahwa antara Penggugat dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN (Turut Tergugat) pada prinsipnya tidak ada sengketa/Perselisihan apapun, akan tetapi agar gugatan ini tidak cacat secara formil dan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara ART/BPN tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong dalam perkara *a quo*, maka Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara Kutai Kartanegara ART/BPN sebagai Turut Tergugat.

Bahwa dengan telah diterimanya uang pembayaran atas pembelian Objek Gugatan sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan alas hak sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002 oleh Tergugat dan telah diserahkannya Objek Gugatan dan legalitas kepemilikan Objek Gugatan berupa sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002 kepada Penggugat, maka secara hukum jual beli Objek Gugatan telah sah.

Bahwa dengan tidak dapat dibaliknamakannya sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002, dari atas nama Tergugat (Hasim) menjadi atas nama Penggugat (Kasiyanto) dikarenakan keberadaan dan tempat Tergugat tidak diketahui lagi, maka Tergugat secara hukum telah melakukan Wan Prestasi.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong, Cq Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memanggil semua pihak

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/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

untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat.
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat (KASIYANTO) dengan Tergugat (HASIM) berdasarkan Kwitansi tertanggal 1 Februari 2003, seharga Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), terhadap:

Tanah yang berada di Jalan Mulawarman RT. 16 Desa Manunggal Jaya , Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002;

Ukuran

Panjang : $\pm 100 \text{ M}^2$
Lebar depan : $\pm 10 \text{ M}^2$
Lebar belakang : $\pm 42 \text{ M}^2$
Luas $\pm 2.620 \text{ M}^2$

Batas-batas tanah

Bagian Utara : Pipa Pertamina/Tanah Pertamina
Bagian Selatan : Yono
Bagian Barat : Jalan Poros/Mulawarman
Bagian Timur : Sutris

Adalah Sah Menurut Hukum.

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wan Prestasi.
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002, dari atas nama **Hasim** (Tergugat) menjadi atas nama **Kasiyanto** (Penggugat), pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara.
6. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN) untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohonlah kiranya memberikan putusan yang seadil adilnya berdasarkan peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya sebagaimana surat kuasa terlampir, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak juga mengutus wakilnya yang sah untuk itu, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, masing-masing berdasarkan relaas panggilan kepada Tergugat masing – masing pada tanggal 27 November 2023 dan tanggal 19 Desember 2023, sehingga dengan pertimbangan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, Majelis Hakim memutuskan untuk melanjutkan proses persidangan untuk tidak memanggil kembali Tergugat dan Turut Tergugat dengan konsekuensi Tergugat dan Turut Tergugat tetap tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat maka terhadap perkara ini tidak dilakukan mediasi sebagaimana diamanatkan dalam Perma 1 tahun 2016;

Menimbang, dipersidangan penggugat telah membacakan gugatannya dan terhadap gugatan tersebut penggugat tidak melakukan perbaikan dan mempertahankannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi dokumen yang telah diberi tanda bukti P-1 dan P-2, dengan perincian sebagai berikut :

1. Fotocopi Kwitansi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No.6 tertanggal 1 Pebruari 2003, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi Sertifikat Hak Milik No. 1375/43-MNJ/2002 an Hasim , diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) Saksi untuk didengar keterangannya di persidangan, dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ZAIDUN ;

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan hari ini karena saksi tetangga dengan lahan milik Penggugat ;
- Bahwa Saksi adalah trans dari Madura Jawa Timur ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi ada masalah terkait Penggugat membeli sebidang tanah kepada Hasim (Tergugat) ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Tergugat dahulunya tinggal di Desa Manunggal Jaya Rt. 014, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara berdekatan dengan rumah saksi. Namun saat ini saksi saat ini sudah pindah ke Jawa tetapi saksi tidak mengetahui persis alamatnya sekarang dimana ;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sejak tahun 1995 ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual belitanah tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dari Penggugat dan juga Tergugat karena sebelum Tergugat pindah ke Jawa Tergugat menceritakan kepada saksi bahwa setelah menjual tanahnya kepada Pengugat, Tergugat ingin pulang ke Jawa ;
- Bahwa Letak tanah yang Penggugat beli kepada Tergugat yaitu di Jalan Mulawarman RT.16 Desa Manunggal Jaya Rt. 014, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara
- Bahwa Luas tanah panjang $\pm 100 \text{ m}^2$, lebar depan 10 m^2 dan lebar belakang 42 m^2 ;
- Bahwa semuanya ada sertifikat ;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki istri maupun anak ;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat jual beli tanah tersebut dan surat-suratnya ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah kepada Tergugat pada tahun 2003 ;
- Bahwa Tanah tersebut dibeli Penggugat kepada Tergugat seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
- Bahwa sebelah Utara berbatasan dengan Pipa Pertamina/Tanah Pertamina, sebelah Selatan berbatasan dengan Yono, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mulawarman dan sebelah Timur berbatasan dengan Sutris ;
- Bahwa Tidak ada sengketa atau orang yang mengklaim ;
- Bahwa Yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah Penggugat ;
- Bahwa diatas tanah bangunan rumah Penggugat dan anak Penggugat ;

2. Saksi SUGIMIN ;

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan hari ini karena saksi merupakan Ketua RT 16 periode tahun 2005-2023 ;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/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 Saksi adalah trans dari Madura Jawa Timur ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi ada masalah terkait Penggugat membeli sebidang tanah kepada Hasim (Tergugat) ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Tergugat dahulunya tinggal di Desa Manunggal Jaya Rt. 014, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara berdekatan dengan rumah saksi. Namun saat ini saksi saat ini sudah pindah ke Jawa tetapi saksi tidak mengetahui persis alamatnya sekarang dimana ;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sejak tahun 1995 ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dari Penggugat dan juga Tergugat karena sebelum Tergugat pindah ke Jawa Tergugat menceritakan kepada saksi bahwa setelah menjual tanahnya kepada Pengugat, Tergugat ingin pulang ke Jawa ;
- Bahwa Letak tanah yang Penggugat beli kepada Tergugat yaitu di Jalan Mulawarman RT.16 Desa Manunggal Jaya Rt. 014, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara
- Bahwa Luas tanah panjang $\pm 100 \text{ m}^2$, lebar depan 10 m^2 dan lebar belakang 42 m^2 ;
- Bahwa semuanya ada sertifikat ;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki istri maupun anak ;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat jual beli tanah tersebut dan surat-suratnya;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah kepada Tergugat pada tahun 2003 ;
- Bahwa Tanah tersebut dibeli Penggugat kepada Tergugat seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
- Bahwa Sebelah Utara berbatasan dengan Pipa Pertamina/Tanah Pertamina, sebelah Selatan berbatasan dengan Yono, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mulawarman dan sebelah Timur berbatasan dengan Sutris ;
- Bahwa Tidak ada sengketa atau orang yang mengklaim ;
- Bahwa Yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah Penggugat ;
- Bahwa Diatas tanah bangunan rumah Penggugat dan anak Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek perkara tanah dalam perkara ini yang telah dilakukan pada hari Jumat **23 Februari 2024**;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diberikan waktu sebagaimana yang telah ditetapkan Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya. Bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat tersebut maka Tergugat dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu Tergugat dan Turut Tergugat dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sekalipun Tergugat dan Turut Tergugat dianggap mengakui sepenuhnya dalil gugatan Penggugat, tidak dengan sendirinya gugatan Penggugat dapat dikabulkan jika gugatan Penggugat tanpa hak atau melawan hukum dan tidak dilandasi alasan yang dapat dibenarkan, terlebih Penggugat juga mendudukkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai Turut tergugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara a quo mengenai apakah jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2003 terhadap sebidang tanah bersertipikat hak milik No. 61, dengan ukuran luas tanah Luas $\pm 2.620 \text{ M}^2$ tersebut, atas nama Hasim adalah sah menurut hukum sehingga penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah serta berhak membalik nama sertifikat yang diperjualbelikan tersebut dari nama Hasim tergugat menjadi nama penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok permasalahan dalam perkara a quo sebagai berikut:

1. Apakah Pengadilan Negeri Tenggarong berwenang mengadili perkara a quo?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum serta penggugat berhak atas tanah tersebut?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalilnya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda P-1 dan P-2, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : Saksi I **ZAIDUN**, Saksi II **SUGIMIN** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara a quo sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pertama mengenai Apakah Pengadilan Negeri Tenggarong berwenang mengadili perkara a quo, terhadap permasalahan tersebut oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo sebagaimana yang dimaksud dalam bukti surat P-2 berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah terletak di dalam wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat telah ternyata objek sengketa dimaksud benar adanya terletak di dalam wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara, sehingga dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 142 ayat (5) RBg, Majelis Hakim menilai Pengadilan Negeri Tenggarong berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua mengenai Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum serta penggugat berhak atas tanah tersebut dan membalik nama sertifikat tanah menjadi nama penggugat, akan majelis hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat sebagai pihak yang memiliki kapasitas didudukan sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli atas tanah yang dilakukan penggugat dan tergugat dapat lah dinyatakan sebagai jual beli yang sah menurut hukum dan penggugat adalah sebagai pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata 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 dalam jual beli atas tanah selain mewajibkan adanya persetujuan, juga harus bersifat tunai dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belum seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi - sembunyi akan tetapi disaksikan oleh saksi – saksi;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati alat bukti surat P-1 kwitansi yang menyatakan telah terima dari Kasiyanto uang sebanyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran Sebidang tanah yang terletak di wilayah Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dengan No SHM 61 dengan luas \pm 2.620 M²;

Menimbang, bahwa fakta dari bukti surat tersebut juga bersesuaian dengan adanya keterangan para saksi yang diajukan dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar terhadap objek tanah dalam perkara aquo adalah milik penggugat yang dibeli penggugat dari Hasim ;

Menimbang, bahwa selain adanya persesuaian dari alat bukti tersebut majelis hakim juga menilai bahwa berdasarkan adanya bukti P-2 yaitu berupa sertifikat hak milik tanah atas nama HASIM yang sampai dengan sekarang telah berada dalam penguasaan langsung dari penggugat sehingga memberikan persangkaan bagi majelis hakim memang benar terdapat adanya penyerahan berupa bukti tanda kepemilikan tanah kepada penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan keterangan Saksi-Saksi dan keadaan pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat, telah ternyata di objek tanah sengketa dalam perkara ini berada dalam penguasaan langsung penggugat dan diatas tanah tersebut sudah terdapat bangunan rumah milik penggugat, dimana fakta tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi yang ikut melakukan pemeriksaan setempat dan menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan tersebut dan selain Penggugat, tidak ada orang yang datang serta menanyakan bahwa terhadap tanah tersebut adalah sebagai milik orang lain;

Menimbang, bahwa dengan adanya penguasaan fisik atas tanah objek sengketa oleh Penggugat serta atas kemampuan Penggugat menghadirkan bukti surat Sertipikat Hak Milik dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan keterangan Saksi-Saksi, yang telah cukup menggambarkan diantara Penggugat dan Tergugat Hasim pada tahun 2003 telah terjadi jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik nomor : M 61 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HASIM, maka dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 1915, Pasal 1922, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim menarik kesimpulan telah terdapat penyerahan tanah objek sengketa dari Tergugat HASIM kepada Penggugat melalui jual beli secara tunai dan terang yang selanjutnya menimbulkan perikatan antara Penggugat dan HASIM Tergugat, sehingga beralasan hukum Penggugat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan pertama dan kedua sudah terjawab dengan demikian pokok persengketaan dalam perkara aquo mengenai apakah jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah bersertipikat hak milik adalah sah menurut hukum yang mengakibatkan terhadap objek tanah tersebut adalah sebagai milik penggugat telah pula terjawab ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan isi dari petitum - petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum nomor 1 (satu) dari surat gugatan Penggugat untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, akan dikabulkan / tidaknya setelah dipertimbangkan seluruh petitum surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang mohon agar menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan kedua sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang mohon agar menyatakan sah menurut hukum jual-beli tanah antara penggugat dan tergugat, berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan kedua sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang mohon agar menyatakan Tergugat telah melakukan Wan Prestasi ;

Menimbang, bahwa pengertian dari wanprestasi dapat berupa perbuatan : 1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. 2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. 3. Terlambat memenuhi prestasi. 4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas, benar Penggugat dan Tergugat Hasim pada tahun 2003 telah terjadi jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik nomor : M 61 atas nama HASIM, akan tetapi setelah terjadi jual beli tersebut, Tergugat sampai dengan sekarang belum pernah mengupayakan agar nama Penggugat yang tertera dalam sertifikat no. 61 tersebut, dengan demikian Prestasi Tergugat terhadap Penggugat belum sempurna ;

Menimbang, bahwa uraian diatas tersebut, maka petitum angka 4 (empat) beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002, dari atas nama **Hasim** (Tergugat) menjadi atas nama **Kasiyanto** (Penggugat), pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara, Terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim menilai dengan dikabulkannya petitum angka 3 (tiga), sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor M 61, dengan kewajiban Penggugat untuk tetap mengikuti tahapan peralihan hak / balik nama yang ditentukan Turut Tergugat, sehingga beralasan hukum petitum angka 5 (lima) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (lima) yang mohon agar memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN) untuk tunduk dan patuh pada putusan *a quo*, terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim menilai dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) dan angka 5 (lima), sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai instansi pelaksana pencatatan dan atau pengadministrasian pertanahan dapat melaksanakan pencatatan peralihan hak / balik nama, dengan kewajiban Penggugat untuk tetap mengikuti tahapan peralihan hak / balik nama yang ditentukan atau dipersyaratkan Turut Tergugat, sehingga beralasan hukum petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* petitum gugatan angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima), dikabulkan dan merupakan inti dari gugatan *a quo* sehingga terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang memohon, menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, oleh karena berdasarkan permohonan tersebut maka Majelis Hakim menilai beralasan hukum petitum angka 7 (tujuh) dapat dikabulkan;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga petitum angka 1 (satu) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas oleh karena ternyata Tergugat dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut namun tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, sedangkan tidak hadirnya tersebut tanpa alasan dan penjelasan yang jelas dan sah, serta ternyata gugatan Penggugat tersebut beralasan dan tidak melawan hak, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tersebut harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan Penggugat tersebut harus dikabulkan dengan verstek, sebagaimana Pasal 149 ayat 1 Rbg;

Memperhatikan Pasal 149 ayat 1 Rbg serta Peraturan - Peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. 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 Luas $\pm 2.620 \text{ M}^2$ lebih kurang (dua koma enam ratus dua puluh meter persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama Hasim (Tergugat) yang terletak di Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wan Prestasi;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 61, Surat Ukur Nomor: 1375/43-MNJ/2002, dari atas nama **Hasim** (Tergugat) menjadi atas nama **Kasiyanto** (Penggugat), pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara.
7. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN) untuk tunduk dan patuh pada putusan *a quo*.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024, oleh kami BEN RONALD P. SITUMORANG, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H., dan ARYA RAGATNATA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Andi Tenri Lipu M., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut melalui *Sistem Informasi E-Court Pengadilan*, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

HAKIM- HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Andi Ahkam Jayadi, S.H., M.H.

Ben Ronald P. Situmorang, S.H., M.H.,

Arya Ragatnata, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ANDI TENRI LIPU M., S.H.,

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya pendaftaran	.....Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	.....Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	.....Rp.	267.000,00
4. Biaya Sumpah	.....Rp.	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	.....Rp.	1.960.000,00
6. PNPB Panggilan & PS	.....Rp.	50.000,00
7. Redaksi	.....Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan	.....Rp.	10.000,00

----- +
J u m l a hRp2.452.000,00

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Trg



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

(dua juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah)

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)