



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 56/Pdt.G/2018/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Susilo, lahir di Magetan, 10 September 1973, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jl. Mugirejo, gang Muklis, Rt.009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Khalid, Amd, S.H., Agustinus Arif Juono, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Abdul Khalid ; Agustinus Arif Juono & Partners, beralamat di Jl. Cempedak No.4, Rt.43, Kel. Sidodadi, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2018, yang terdaftar Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 17 April 2018, No. W18-U1/294/HK.02.1/IV/2018 ;

L a w a n

1. Ahli Waris almh. Miseni, yaitu :

1. Anisa, ttl : Taman Sari, ttl : 01 Desember 1970, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, agama : Islam ;
2. Esi Trisapeni, ttl : Samarinda, 27 Januari 1975, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, agama : Islam ;
3. Agustinus, ttl : Samarinda, 05 Juni 1976, pekerjaan : Swasta, agama : Islam ;
4. Nur Hayati, ttl : Long Iram, 18 Agustus 1984, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, agama : Islam ;
5. Siti Juraida, ttl : Long Iram, 26 Agustus 1986, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, agama : Islam ;
6. Tri Murti, ttl : Long Iram, 27 Juli 1988, pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, agama : Islam ;

1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya beralamat di jalan Mugirejo, gang Manunggal 2, Rt.005, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

7. Otje Soebroto, ttl : Bengkulu, 18 Juni 1937, pekerjaan Swasta, agama Islam, tempat tinggal terakhir diketahui beralamat di jalan Pandan Wangi gang 5A, No.4, Rt.80, Rw. XIII, Kel. Sidodadi, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur (dahulu) sekarang tidak diketahui lagi atau bertempat tinggal di salah satu daerah di wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat ;

8. Pemerintah R.I., cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq. Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Prop. Kalimantan Timur, cq. Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, beralamat di Jln. Dahlia, No.03 Samarinda, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 April 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 19 April 2018, dengan register nomor 56/Pdt.G/2018/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa pada tanggal 29 November 2012 Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat. I yang terletak di Jalan Mugirejo, Gang Istiqomah, RT. 009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, dengan Ukuran 566 M², Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² atas nama Tergugat. II dengan batas – batas tanah adalah :
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Timur berbatasan dengan : Slamet
Sebelah Utara berbatasan dengan : Purdani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Hartadi

sesuai Kwitansi pembelian Penggugat dari almh. Maseni (Tergugat. I) tanggal 29 November 2012.

2. Bahwa harga tanah yang dibeli Penggugat dari almh. Miseni (Tergugat. I) tersebut harga awalnya sebesar Rp. 110 juta, dengan ketentuan Dp. 50 juta dan sisanya akan dilunasi setelah balik nama, dalam perjanjian jual beli lisan itu juga almh. Miseni (Tergugat. I) belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² , karena dalam perjanjian lisan antara Penggugat dengan almh. Miseni (Tergugat. I) tersebut, yang mengurus balik nama Sertifikatnya adalah almh. Miseni (Tergugat. I).
3. Bahwa oleh karena almh. Miseni (Tergugat. I) tidak dapat mengurus baliknama Sertifikat tersebut, maka Penggugat meminta kepada almh. Miseni (Tergugat. I) agar kesepakatan harga tersebut tidak jadi dan Penggugat hanya membayar sebesar Rp. 90. 000. 000,- karena yang mengurus balik namanya adalah Penggugat.
4. Bahwa Penggugat telah menanyakan kepada almh. Miseni (Tergugat. I) mengapa saat beli dari Tergugat .II tidak langsung dilakukan balik nama dan pengakuan almh. Maseni (Tergugat. I) bahwa almh. Miseni (Tergugat. I) tidak melakukan balik nama saat pembelian dari Tergugat. II tersebut karena masalah biaya, karena almh. Miseni (Tergugat. I) tidak cukup dana untuk mengurus balik nama Sertifikat tersebut akhirnya dibiarkan sampai dengan saat dibeli oleh Penggugat.
5. Bahwa oleh karena almh. Miseni (Tergugat. I) tidak dapat melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat, maka Penggugatlah yang mengurus sendiri, tetapi Penggugat juga menempuh jalan buntu dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat.
6. Bahwa sebelum Penggugat sendiri yang mengurus balik nama sertikat tersebut, Penggugat belum mengetahui penyebab mengapa tidak dapat diproses balik namanya.. ? dan setelah Penggugat mengurus sendiri balik nama Sertifikat tersebut, barulah Penggugat mengetahui bahwa almh. Maseni (Tergugat. I) tidak bisa mengurus proses balik nama tersebut karena Tergugat II sudah pindah alamatnya dan sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat telah mengecek di tempat tinggal terakhir Tergugat. II dan menurut Ketua RT setempat bahwa tidak mengetahui lagi orangnya karena telah pindah dan tidak diketahui karena kepindahan tidak tercatat di buku register, lagi pula RT di wilayah tersebut sudah ada pemekaran, sehingga susah untuk mengetahuinya posisi pindah terakhirnya kemana...?
8. Bahwa oleh karena tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk mendapat kepastian hukum mengenai hak kepemilikan tanah tersebut, walaupun Penggugat telah menguasai objek tersebut dengan mendirikan bangunan dan Sertifikatnya dikuasai oleh penggugat akan tetapi secara hukum Sertifikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tersebut masih atas nama Tergugat. II.
9. Bahwa berdasarkan hal – hal yang diuraikan diatas, demi kepastian hukum mengenai kepemilikan Penggugat terhadap objek yang belum dibalik nama Sertifikatnya tersebut, maka tidak ada jalan lain selain Penggugat mengajukan gugatan ini guna ada kepastian hukum mengenai kepemilikan Penggugat dimata hukum.
10. Bahwa oleh karena objek tanah tersebut Penggugat memperoleh dari cara jual beli dibawah tangan, maka menurut hukum proses Balik namanya harus dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi fakta hukumnya jual beli yang dilakukan dalam perkara ini hanya jual beli dibawah tangan baik itu Jual Beli antara almh. Maseni (Tergugat. I) dengan Tergugat. II maupun Jual Beli antara almh. Maseni (Tergugat. I) dengan Penggugat hanya berdasarkan Kwitansi Pembelian tanah saja, dan tidak melalui PPAT, hal tersebutlah yang membuat Turut Tergugat tidak dapat memproses balik nama Sertifikat tersebut, hal itu diketahui Penggugat karena telah melakukan konsultasi ke Kantor Turut Tergugat, akan tetapi menurut hukum Jual Beli antara almh. Maseni (Tergugat. I) dengan Tergugat. II maupun Jual Beli antara almh. Maseni (Tergugat. I) dengan Penggugat adalah sah dan berharga.
11. Bahwa dengan demikian untuk melindungi kepastian hukum hak Penggugat terhadap objek tersebut, dan sebagai dasar untuk proses pencatatan balik nama dari mana Tergugat. II ke nama Penggugat oleh Turut Tergugat, maka dengan adanya Putusan ini dapat dilakukan proses baliknamanya sebagaimana yang dimaksud Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku”

12. Bahwa ketentuan tersebut diatas dikuatkan dengan Putusan No. 156/Pdt.G/2011/PN.Pbr yang intinya peralihan kepemilikan tanpa melalui PPAT dapat dilaksanakan melalui Putusan atau Penetapan Pengadilan, dimana dalam salah amar Putusannya menyebutkan :

“Memerintahkan Instansi berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Riau, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, untuk mencatat peralihan hak atas tanah ini serta membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 2388/Rejosari, Surat Ukur No. 1416/Rejosari/2006 dari nama Tergugat. II kepada Penggugat”.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, dan menjadi dasar hukum Penggugat untuk memohon baliknama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² ke Turut Tergugat adalah dibenarkan menurut hukum, sehingga Turut Tergugat dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat.
14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa perbuatan almh. Miseni (Tergugat. I) dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi dengan segala akibat hukum dari padanya.
15. Bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum dari para Pihak dan Pihak lain terhadap Putusan ini.
16. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon agar memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini dan melakukan Pencatataan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat
17. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon agar memerintahkan Tergugat. I dan Tergugat. II untuk mentaati putusan ini dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili Gugatan ini agar memberikan Putusanya sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Jual Beli antara almh. Miseni (Tergugat. I) dengan Tergugat. II maupun Jual Beli antara almh. Maseni (Tergugat. I) dengan Penggugat terhadap tanah yang terletak di Jln. Mugirejo, Gang Muklis, RT. 009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, dan telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² yang batas – batasnya sebagai berikut :
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Timur berbatasan dengan : Slamet
Sebelah Utara berbatasan dengan : Purdani
Sebelah Selatan berbatasan dengan: Hartadi
adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah yang terletak di Jln. Mugirejo, Gang Muklis, RT. 009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, dengan Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² yang batas – batasnya sebagai berikut :
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Timur berbatasan dengan : Slamet
Sebelah Utara berbatasan dengan : Purdani
Sebelah Selatan berbatasan dengan: Hartadi
adalah sah dan berharga milik Penggugat.
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini dan melakukan pencatatan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat.
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat. II ke Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum dari Para Pihak dan Pihak lain terhadap Putusan ini.
6. Menghukum Tergugat. I dan Tergugat. II untuk mentaati putusan ini dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan benar mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap diwakili kuasanya di persidangan, untuk Tergugat 1.3 hadir sendiri dipersidangan, Tergugat 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 1.6, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan, meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak berperkara melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Ir. Abdul Rahman Karim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Juli 2018, upaya perdamaian tidak berhasil, oleh karena telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat 1.1, Tergugat 1.2, Tergugat 1.4, meskipun tidak hadir dipersidangan, akan tetapi telah mengirimkan jawabannya tertanggal 15 Agustus 2018 melalui Tergugat 1.3 dan Tergugat 1.3 juga telah memberikan jawaban tertanggal 15 Agustus 2018, jawaban Tergugat I tersebut adalah sama satu dengan lainnya, yaitu sebagai berikut ;

1. Benar ibu saya ada membeli tanah dari pak Soebroto dan waktu beli tanah itu belum dibalik namakan kepada ibu saya ;
2. Sebelum meninggal ibu saya menjual kembali tanah itu kepada Pak Susilo, dengan harga 110 juta, karena ibu saya dan saya tidak bisa mengurus balik namanya maka harga tanahnya menjadi 90 juta rupiah ;
3. Pak Susilo telah menyuruh ibu saya dan saya untuk mengurus balik nama tanah yang telah dijual itu tetapi tidak bisa karena Pak Soebroto sudah pindah alamatnya, karena tanahnya sudah habis dijual kepada orang-orang ;
4. Tanah sekarang dikuasai oleh Pak Susilo dan Pak Susilo sudah mendirikan rumah di tanah yang dijual ibu saya tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut di atas, Kuasa Penggugat mengajukan replik secara lisan yaitu bertetap pada gugatannya dan membenarkan jawaban Tergugat I tersebut di atas dan atas replik lisan tersebut Tergugat 1.3, secara lisan mengajukan duplik yaitu bertetap pada jawabannya dan membenarkan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup, sebagai berikut;

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No.1455/97 dengan luas 566 m2 an. Otje Soebroto, yang ditandai P.1 ;
2. Fotocopy kwitansi pembelian tanah oleh Susilo dari almh. Miseni, tanggal 29 November 2012, yang ditandai P.2;
3. Fotocopy kwitansi pembelian tanah oleh almh. Miseni, tanggal 1 Mei 2001 dari Otje Soebroto, yang ditandai P.3 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, ternyata cocok dan sesuai dengan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2(dua) orang saksi, yang dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi Abdul Salang ;

- bahwa setahu saksi, perkara ini adalah Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik tanah yang dibelinya tersebut, akan tetapi karena nama pada sertipikat tersebut adalah atas nama pak Otje dan pak Otje sudah tidak diketahui keberadaannya lagi, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan ;
- bahwa saksi adalah tetangga dari Penggugat dan Tergugat I ;
- bahwa setahu saksi, Tergugat II adalah orang yang awalnya mempunyai tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut dibeli dari almarhumah Miseni pada tahun 2012 ;
- bahwa tanah tersebut awalnya dibeli almarhumah Miseni dari Tergugat II yaitu pak Otje ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Tergugat II saat ini sudah tidak tinggal di daerah sekitar tanah tersebut dan sudah pindah entah kemana ;
- bahwa Miseni sudah meninggal dunia ;
- bahwa Miseni ada mempunyai anak-anak yaitu Anisa, Esi, Agustinus, Nur, Siti dan Tri ;
- bahwa setahu saksi, tanah tersebut ada Sertipikat Hak Miliknya dan sertipikat tersebut atas nama pak Otje ;
- bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat dan oleh Penggugat telah dibangun 1(satu) unit rumah di atas tanah tersebut pada tahun 2013 ;
- bahwa batas-batas dari tanah tersebut adalah sebelah barat berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Slamet, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Purdani, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Hartadi ;
- bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut saat ini berada di tangan Penggugat ;

2. Saksi Suminto ;

- bahwa setahu saksi, perkara ini adalah Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik tanah yang dibelinya tersebut, akan tetapi karena nama pada sertipikat tersebut adalah atas nama pak Otje dan pak Otje sudah tidak diketahui keberadaannya lagi, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan ;
- bahwa saksi adalah tetangga dari Penggugat dan Tergugat I ;
- bahwa setahu saksi, Tergugat II adalah orang yang awalnya mempunyai tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut dibeli dari almarhumah Miseni pada tahun 2012 ;
- bahwa tanah tersebut awalnya dibeli almarhumah Miseni dari Tergugat II yaitu pak Otje ;
- bahwa Tergugat II saat ini sudah tidak tinggal di daerah sekitar tanah tersebut dan sudah pindah entah kemana ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Miseni sudah meninggal dunia ;
- bahwa Miseni ada mempunyai anak-anak yaitu Anisa, Esi, Agustinus, Nur, Siti dan Tri ;
- bahwa setahu saksi, tanah tersebut ada Sertipikat Hak Miliknya dan sertipikat tersebut atas nama pak Otje ;
- bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat dan oleh Penggugat telah dibangun 1(satu) unit rumah di atas tanah tersebut pada tahun 2013 ;
- bahwa batas-batas dari tanah tersebut adalah sebelah barat berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Slamet, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Purdani, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Hartadi ;
- bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut saat ini berada di tangan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, Penggugat menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa setelah acara persidangan jawab menjawab, pihak Tergugat 1.3 tidak pernah hadir lagi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah dilaksanakan pemeriksaan setempat atas obyek tanah atas permintaan Penggugat, pemeriksaan mana hasilnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan dan dianggap termuat serta merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 3 Oktober 2018 dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan, dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat 1.3 hadir dipersidangan sampai pada persidangan jawab menjawab, sedangkan Tergugat 1.1, Tergugat 1.2, Tergugat 1.4 tidak hadir dipersidangan akan tetapi mengirimkan jawabannya dipersidangan, Tergugat 1.5, Tergugat 1.6, Tergugat II, Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat 1.5, Tergugat 1.6, Tergugat II, Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan, akan tetapi perkara ini diperiksa secara contradiktoir ;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat adalah antara Penggugat Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat I dan Penggugat ingin membalik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut, dimana pada sertipikat tersebut tertera nama pemegang hak adalah Otje Soebroto, dimana tanah awalnya tersebut di beli almh. Miseni dari Otje Soebroto dan saat ini Otje Soebroto tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga proses balik nama tidak dapat dilaksanakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3(tiga) bukti surat dan 2(dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang ditandai P.1, berupa Sertipikat Hak Milik No.11030, bukti mana menunjukkan bahwa tanah seluas 566 m2, dengan nama pemegang hak Otje Soebroto, hal mana jika dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yang antara lain menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah dari almarhumah Miseni pada tahun 2012, bahwa tanah tersebut awalnya dibeli almarhumah Miseni dari Tergugat II yaitu pak Otje, bahwa Tergugat II saat ini sudah tidak tinggal di daerah sekitar tanah tersebut dan sudah pindah entah kemana, bahwa oleh Penggugat telah dibangun 1(satu) unit rumah di atas tanah tersebut pada tahun 2013, keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut di atas dikuatkan juga dengan bukti surat Penggugat yang ditandai P-2, berupa kwitansi pembelian tanah oleh Susilo dari almh. Miseni, tanggal 29 November 2012 dan bukti yang ditandai P-3, berupa kwitansi pembelian tanah oleh almh. Miseni, tanggal 1 Mei 2001 dari Otje Soebroto ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat dan bukti surat dari Penggugat tersebut di atas dikuatkan juga oleh Tergugat 1.1, Tergugat 1.2, Tergugat 1.3, Tergugat 1.4, sebagaimana tersebut dalam jawabannya tanggal

11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Agustus 2018, sebagaimana tersebut di atas, dengan demikian dari jawaban Tergugat 1.1, Tergugat 1.2, Tergugat 1.3, Tergugat 1.4 tersebut, berarti telah mengakui kebenaran gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yang antara lain menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut saat ini berada di tangan Penggugat, hal mana dikuatkan juga dengan bukti surat Penggugat yang ditandai P-1, berupa Sertipikat Hak Milik No.11030 dimana dipersidangan Penggugat dapat menunjukkan aslinya, oleh karenanya benar Sertipikat tersebut berada di tangan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 6 dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 5 akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, dimana berdasarkan jawaban dari Tergugat 1.1, Tergugat 1.2, Tergugat 1.3, Tergugat 1.4, sebagaimana tersebut dalam jawabannya tanggal 15 Agustus 2018, sebagaimana tersebut di atas telah mengakui gugatan Penggugat dan juga dikuatkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, oleh karenanya petitum Penggugat pada angka 5 dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, di atas, Tergugat I, Tergugat II berada dipihak yang dikalahkan, oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat I dan Tergugat II dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugatseluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Jual Beli antara almh. Miseni (Tergugat I) dengan Tergugat II maupun Jual Beli antara almh. Miseni (Tergugat I) dengan Penggugat terhadap tanah yang terletak di Jln. Mugirejo, Gang Muklis, RT. 009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, dan telah bersertifikat yaitu Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² yang batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Timur berbatasan dengan : Slamet
Sebelah Utara berbatasan dengan : Purdani
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Hartadi
adalah sah dan berharga ;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah yang terletak di Jln. Mugirejo, Gang Muklis, RT. 009, Kel. Mugirejo, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda, Prop. Kalimantan Timur, dengan Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² yang batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan
Sebelah Timur berbatasan dengan : Slamet
Sebelah Utara berbatasan dengan : Purdani
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Hartadi
adalah sah dan berharga milik Penggugat ;

4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini dan melakukan pencatatan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat II ke Penggugat ;

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik No. 11030, Kelurahan Sei Pinang, Surat Ukur No. 1455/97 dengan luas : 566M² dari nama Tergugat II ke Penggugat dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum dari Para Pihak dan Pihak lain terhadap Putusan ini ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati putusan ini ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.356.000,00 (lima juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Kamis, tanggal 4 Oktober 2018, oleh kami, Henry D. Manuhua, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Burhanuddin, S.H., M.H., Agus Rahardjo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 10 Oktober 2018, oleh kami Henry D. Manuhua, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua, Agus Rahardjo, S.H., Rustam, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Yuniarti,

13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;

MAJELIS HAKIM tersebut,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA;

KETUA MAJELIS,

1. AGUS RAHARDJO, S.H.

HENRY D. MANUHUA, S.H., M.Hum.

2. RUSTAM, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

YUNIARTI, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Proses	: Rp 50.000,00
3. Panggilan	: Rp 4.525.000,00
4. Akta	: Rp 5.000,00
5. Pemeriksaan setempat	: Rp. 700.000,00
6. Hak redaksi	: Rp. 5.000,00
7. Materai	: <u>Rp 6.000,00</u>
Jumlah	Rp 5.356.000,00

(lima juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).