



P U T U S A N
Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Redep yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Muhammad Saad, lahir di Taliwang, 15 Desember 1959, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Sambaliung RT. 001 Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau/email mkhadafi.surya96@gmail.com, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Wawan, bertempat tinggal di dahulu Kampung Tasuk Ulu (Kampung Tasuk) Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, sebagai **Tergugat**;

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau, berkedudukan di Jalan Murjani I Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Habibie Rachman, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2022, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep pada tanggal 2 Desember 2022 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Januari 1996, Penguat telah membeli tanah dari Tergugat seluas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan nomor persil 7 (tujuh) yang terletak di RT.04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
2. Bahwa tanah seluas 750 m² dengan nomor persil 7 (tujuh) tersebut diatas, dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga sebesar Rp. 400,000,- (empat ratus ribu rupiah) dan tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran yang telah ditandatangani;
 3. Bahwa setelah Penggugat membeli dan membayar lunas harga tanah seluas 750 m² kepada Tergugat, maka Tergugat telah menyerahkan kepada penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03593 tahun 1996, dan sejak dari tanggal pembelian sampai sekarang ini tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah bersengketa dengan pihak lain;
 4. Bahwa walaupun jual beli tanah Penggugat dan Tergugat telah dilakukan, namun Penggugat dan Tergugat belum pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Bahwa dikarenakan semakin bertambahnya usia Penggugat dan demi menjamin kepastian hak Penggugat atas tanah yang dimiliki, maka Penggugat melakukan upaya balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat hingga saat ini;
 6. Bahwa Penggugat telah berupaya secara maksimal mencari keberadaan Tergugat, namun tetap tidak berhasil menemukan Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat berharap setelah segala daya dan upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 5 (lima) gugatan ini, mohon agar Penggugat dapat ditetapkan secara hukum sebagai Pembeli Yang Sah dan Beritikad Baik, sehingga Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sebagaimana ketentuan yang berlaku;
 7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, maka Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah terpenuhi secara sempurna karena telah terpenuhi unsur-unsur yaitu pertama unsur sepakat, kedua unsur harga dan ketiga unsur objek jual beli;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unsur pertama : antara Penggugat dan Tergugat telah tercapai suatu “Kesepakatan Jual Beli”;
 - Unsur Kedua : unsur harga, adalah pembayaran tunai dari Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Kwitansi pembayaran tertanggal 29 Januari 1996 sebesar Rp. 400,000,- (empat ratus ribu rupiah) sebagai bukti pembayaran sah;
8. Unsur ketiga : unsur objek jual beli, dengan tegas bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah atas sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
- Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat;
- Dengan demikian maka Penggugat dibenarkan dan berhak secara hukum untuk melakukan balik nama;
9. Bahwa adanya Surat Keterangan dari Kepala Kampung Tasuk Nomor : 140/551/Pem/KT-GT/IX/2022 pada tanggal 18 Agustus 2022, yang pada isinya menjelaskan sebutan nama kampung “Tasuk Ulu” yang tercantum pada sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03593 Tahun 1996 berubah nama menjadi kampung “Tasuk”;
10. Bahwa dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terdapat kaidah hukum untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, antara lain:
- Putusan MARI Tanggal 23 September 1975 Nomor : 52/K/SIP/1975;
 - Putusan MARI Tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251/K/SIP/1958;
- Yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum tentang perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli sebagai berikut : “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”;
11. Bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak dapat ditemukannya Tergugat, maka perbuatan

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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)



Tergugat tersebut kiranya dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi** karena cukup jelas membuktikan bahwa perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian yang nyata terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau/ Turut Tergugat. Sehingga Turut Tergugat sudah semestinya harus mentaati, mematuhi serta melaksanakan isi dari putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redeb agar berkenan kiranya untuk mempertimbangkan dan mengabulkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik ;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dan pemilik yang Sah sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat;
5. Menyatakan Putusan ini berlaku dan sah secara hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli untuk dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
Atas nama WAWAN/ Tergugat menjadi MUHAMMAD SA'AD/ Penggugat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
- Atas nama WAWAN/ Tergugat menjadi MUHAMMAD SA'AD/ Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau/ Turut Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mematuhi, serta mentaati dan menjalankan isi putusan ini;
8. Menetapkan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR : Atau apabila Pengadilan Negeri Tanjung Redeb berpendapat lain, maka dengan ini kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 05 Desember 2022, tanggal 12 Desember 2022 dan tanggal 19 Januari 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya atas nama Ahmad Habibie Rachman, S.H.;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk I Wayan Edy Kurniawan, S.H., M.H.Li., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Redep, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut berhasil sebagian;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya terdapat perubahan yang pada pokoknya mengeluarkan pihak Turut Tergugat dari gugatan dan merubah ukuran objek gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Januari 1996, Pengugat telah membeli tanah dari Tergugat seluas 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan nomor persil 7 (tujuh) yang terletak di RT.04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
2. Bahwa tanah seluas 7,500 m² dengan nomor persil 7 (tujuh) tersebut diatas, dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga sebesar Rp. 400,000,- (empat ratus ribu rupiah) dan tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan bukti kwitansi pembayaran yang telah ditandatangani;
3. Bahwa setelah Penggugat membeli dan membayar lunas harga tanah seluas 7,500 m² kepada Tergugat, maka Tergugat telah menyerahkan kepada penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03593 tahun 1996, dan sejak dari tanggal pembelian sampai sekarang ini tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan tidak pernah bersengketa dengan pihak lain;
4. Bahwa walaupun jual beli tanah Penggugat dan Tergugat telah dilakukan, namun Penggugat dan Tergugat belum pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa dikarenakan semakin bertambahnya usia Penggugat dan demi menjamin kepastian hak Penggugat atas tanah yang dimiliki, maka Penggugat melakukan upaya balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Tanah, namun Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat hingga saat ini;

6. Bahwa Penggugat telah berupaya secara maksimal mencari keberadaan Tergugat, namun tetap tidak berhasil menemukan Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat berharap setelah segala daya dan upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 5 (lima) gugatan ini, mohon agar Penggugat dapat ditetapkan secara hukum sebagai Pembeli Yang Sah dan Beritikad Baik, sehingga Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sebagaimana ketentuan yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, maka Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah terpenuhi secara sempurna karena telah terpenuhi unsur-unsur yaitu pertama unsur sepakat, kedua unsur harga dan ketiga unsur objek jual beli;
 - Unsur pertama : antara Penggugat dan Tergugat telah tercapai suatu “Kesepakatan Jual Beli”;
 - Unsur Kedua : unsur harga, adalah pembayaran tunai dari Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan Kwitansi pembayaran tertanggal 29 Januari 1996 sebesar Rp. 400,000,- (empat ratus ribu rupiah) sebagai bukti pembayaran sah;
8. Unsur ketiga : unsur objek jual beli, dengan tegas bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah atas sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat;
Dengan demikian maka Penggugat dibenarkan dan berhak secara hukum untuk melakukan balik nama;
9. Bahwa adanya Surat Keterangan dari Kepala Kampung Tasuk Nomor : 140/551/Pem/KT-GT/IX/2022 pada tanggal 18 Agustus 2022, yang pada isinya menjelaskan sebutan nama kampung “Tasuk Ulu” yang tercantum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03593 Tahun 1996 berubah nama menjadi kampung "Tasuk";

10. Bahwa dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terdapat kaidah hukum untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, antara lain:

- Putusan MARI Tanggal 23 September 1975 Nomor : 52/K/SIP/1975;
- Putusan MARI Tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251/K/SIP/1958;

Yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum tentang perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli sebagai berikut :
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah";

11. Bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak dapat ditemukannya Tergugat, maka perbuatan Tergugat tersebut kiranya dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi** karena cukup jelas membuktikan bahwa perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian yang nyata terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redeb agar berkenan kiranya untuk mempertimbangkan dan mengabulkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik ;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dan pemilik yang Sah sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;
Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat;
 - 5. Menyatakan Putusan ini berlaku dan sah secara hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli untuk dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;Atas nama WAWAN/ Tergugat menjadi MUHAMMAD SA'AD/ Penggugat;
 - 6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak;Atas nama WAWAN/ Tergugat menjadi MUHAMMAD SA'AD/ Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau;
 - 7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mematuhi, serta mentaati dan menjalankan isi putusan ini;
 - 8. Menetapkan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;
- SUBSIDAIR** : Atau apabila Pengadilan Negeri Tanjung Redeb berpendapat lain, maka dengan ini kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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 Penggugat menyatakan tetap melakukan persidanganya secara elektronik;

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

1. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 03593 tanggal 21 Oktober 1996 atas nama pemegang Hak Wawan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Berau, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian antara Wawan, S. dengan Sa'at tanggal 31 Januari 1996, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Kwitansi Pembayaran Ganti Rugi Rumah Trans Tasuk II, Jalur II, RT. 06 No. 34 dan Lahan tanggal 29 Januari 1996, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/551/Pem/KT-GT/IX/2022 tanggal 18 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kampung Tasuk Kacamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 6403031512590001 tanggal 21 Februari 2020 atas nama Muhammad Sa'ad yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Berau, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6403030302090009 tanggal 13 Maret 2019 atas nama Muhammad Sa'ad yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Berau, bukti surat mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Iis Esdy Batjo** memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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 tahu dihadirkan dipersidangan ini untuk dimintai keterangan mengenai Jual beli Tanah;
- Bahwa Saksi telah menyaksikan mengenai Jual beli atau transaksinya;
- Bahwa Saksi tidak ingat atau sudah lupa tahun berapa mengenai Jual belinya antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayarannya tersebut di rumah Wawan (Tergugat);
- Bahwa Saksi mengetahui pembayarannya tersebut karena pas Saksi jalan-jalan ke rumah Wawan (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa yang diterima pembayarannya dari pak Sa'ad (Penggugat) kepada Wawan (Tergugat) tersebut karena Saksi tidak ikut masuk kedalam rumah;
- Bahwa Saksi tidak melihat mengenai penyerahan kwitansi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanahnya yang di jual Wawan (Tergugat) kepada Sa'ad (Penggugat) tersebut;
- Bahwa Wawan (Tergugat) tersebut sekarang sudah pergi tidak tahu dimana alamatnya;
- Bahwa Wawan (Tergugat) tersebut aslinya orang Tangerang;
- Bahwa sekarang Wawan (Tergugat) sudah tidak tinggal di Kampung Tasuk lagi;
- Bahwa Saksi mengetaui Wawan (Tergugat) pergi tahun 1996, dan alasan pergi karena tidak tahan;
- Bahwa tanah yang dijual belikan antara Wawan (Tergugat) dan Pak Sa'ad (Penggugat) tersebut sampai saat ini tidak pernah ada sengketa;

2. **Saksi Mandek** memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan dipersidangan ini untuk dimintai keterangan mengenai Jual beli Tanah;
- Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut bersampingan dengan tanah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tersebut secara langsung,
- Bahwa Saksi mengetahui apabila tanah tersebut sudah di jual di beritahu oleh Wawan (Tergugat), kemudian besoknya pergi dan sampai sekarang sudah pergi tidak tahu dimana alamatnya;
- Bahwa luas tanah yang dijual tersebut kurang lebih $\frac{3}{4}$ Ha;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut didapat dari pembagian Transmigrasi;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kampung Tasuk, RT. 04, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau;
- Bahwa Tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Wawan (Tergugat);
- Bahwa selain lahan Wawan (Tergugat) yang telah dijual sama M. Sa'ad (Penggugat) tidak lagi punya lahan lain;
- Bahwa Saksi tersebut tidak pernah di tunjukan surat sertifikat oleh Wawan (Tergugat);
- Bahwa tanah yang dijual belikan antara Wawan (Tergugat) dan pak Sa'ad (Penggugat) tersebut sampai saat ini tidak pernah ada sengketa;

Menimbang, bahwa atas bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 01 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 08 Maret 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik 0359 tahun 1996 yang terletak di RT 04 Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau atas nama Wawan yang dilakukan di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah yang kemudian akan dilakukan balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1**, yaitu fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03593, diketahui bahwa objek sengketa adalah tanah seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan nama pemegang hak Wawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2**, yaitu fotokopi Surat Perjanjian antara Wawan, S. dengan Sa'at, diketahui bahwa Wawan, S. telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan segala kekuasaannya kepada Sa'at atas rumah dan pekarangan serta segala hal yang berkaitan dengan rumah termasuk lahan I dan lahan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-3**, yaitu fotokopi kwitansi pembayaran ganti rugi rumah Trans Tasuk II, Jalur II, RT. 06 No. 34 dan Lahan, diketahui bahwa M. Sa'at telah menyerahkan uang sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran atas rumah Trans Tasuk II, Jalur II, RT. 06 No. 34 dan Lahan kepada Penggugat seharga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4**, yaitu fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/551/Pem/KT-GT/IX/2022, diketahui bahwa terdapat perubahan nama kampung pada Sertifikat Hak Milik Nomor 03593 atas nama Wawan dengan surat ukur 3336/65/1996 seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dimana nama "Desa Tasuk Ulu" berubah menjadi "Kampung Tasuk", selanjutnya lokasi sertifikat tersebut berada di RT. 04 Kampung Tasuk Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-5**, yaitu fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Sa'ad, diketahui bahwa Penggugat adalah penduduk yang tinggal di Sambaliung RT. 001 Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-6**, yaitu fotokopi Kartu Keluarga atas nama Muhammad Sa'ad, diketahui bahwa Penggugat adalah penduduk yang tinggal di Sambaliung RT. 001 Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam surat gugatan Penggugat adalah apakah jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik 0359 tahun 1996 yang terletak di RT 04 Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi atas nama Wawan yang dilakukan dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **Saksi Iis Esdy Batjo** dan 2. **Saksi Mandek**;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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)



1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan dilaksanakan dan siapa yang akan melaksanakannya. Lahirnya kesepakatan harus didasari adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu bukan karena kekhilafan atau bukan karena paksaan ataupun karena penipuan;

Menimbang, bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah terkait apakah seseorang sudah cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu mengenai kedewasaan seseorang dan memiliki pikiran yang sehat. Menurut Pasal 330 KUHPerdara, seseorang yang dewasa adalah orang yang berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah;

Menimbang, bahwa suatu pokok persoalan tertentu adalah mengenai kejelasan terkait jenis kebendaan pokok perjanjian yang harus disebutkan dengan jelas dan tegas dalam suatu perjanjian untuk memberikan kepastian;

Menimbang, bahwa suatu sebab yang tidak dilarang adalah bahwa isi perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan dibuktikan adanya bukti P-2 berupa fotokopi Surat Perjanjian antara Wawan, S. dengan Sa'at yang isinya Wawan, S. telah menyerahkan segala kekuasaannya kepada Sa'at atas rumah dan pekarangan serta segala hal yang berkaitan dengan rumah termasuk lahan I dan lahan II, serta bukti P-3 berupa fotokopi kwitansi pembayaran ganti rugi rumah Trans Tasuk II, Jalur II, RT. 06 No. 34 dan Lahan, diketahui bahwa M. Sa'at telah menyerahkan uang sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran atas rumah Trans Tasuk II, Jalur II, RT. 06 No. 34 dan Lahan kepada Penggugat seharga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah),

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dijelaskan mengenai perlu dipenuhinya 4 (empat) syarat sahnyanya suatu perjanjian dan salah satunya adalah suatu pokok tertentu. Bahwa apabila melihat kwitansi tersebut maka jual beli yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tidaklah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian dikarenakan dalam kwitansi obyek yang diperjualbelikan tidak dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jelas hanya dinyatakan Lahan II (kalau ada), sehingga obyek jual beli yang demikian tidaklah dapat dinyatakan sebagai obyek tertentu yang dapat diperjualbelikan karena sifatnya masih belum dapat dipastikan sebagai obyek dari jual beli;

Menimbang, bahwa selain itu dalam sertifikat yang dimaksud dalam perkara aquo yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 0359 tahun 1996 yang terletak di RT 04 Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi atas nama Wawan, dalam Sertifikat tersebut terdapat keterangan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal pendaftaran, maka tanpa ijin khusus dari Bupati Berau, Tanah Hak milik yang diberikan dalam rangka transmigrasi dilarang untuk :

1. Dialihkan, dijual, dihibahkan, tukar menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan hak milik;
2. Mengadakan pemecahan-pemecahan tanah hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang dicantumkan dalam sertifikat maka sebelum 10 (sepuluh) tahun sejak tanah tersebut didaftarkan tidak boleh diperjualbelikan, bahwa berdasarkan bukti kwitansi yang diajukan tanah dalam perkara aquo diperjualbelikan pada tanggal 29 Januari 1996 sedangkan sertifikat diterbitkan pada tanggal 21 Oktober 1996 sehingga belum mencapai 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan ketentuan yang dicantumkan dalam sertifikat, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah melanggar ketentuan yang berlaku dan juga syarat sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhi maka perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan diatas adalah merupakan perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak sah maka kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 0359 tahun 1996 yang terletak di RT 04 Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi atas nama Wawan menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat sebagai berikut;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1, yang meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2, yang meminta untuk menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, hal tersebut baru dapat dikabulkan apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat adalah jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 0359 tahun 1996 yang terletak di RT 04 Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi adalah merupakan perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni ketentuan yang terdapat dalam sertifikat yang seharusnya sudah diketahui oleh Pembeli karena tercantum secara jelas dalam sertifikat oleh karena itu berdasarkan pertimbangan diatas Pembeli yang tidak mengikuti ketentuan yang berlaku bukanlah merupakan pembeli yang beritikad baik dan dapat dilindungi oleh hukum sehingga petitum Penggugat nomor 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3, yang meminta untuk menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum, telah Majelis Pertimbangan sebagai pokok persengketaan, oleh karena itu pertimbangan mengenai petitum nomor 3 diambil alih dan dinyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak sah, sehingga petitum nomor 3 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4, yang meminta untuk menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dan pemilik yang Sah sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara ;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada pokoknya substansi petitum ini sama halnya dengan petitum nomor 2, sehingga Penggugat adalah bukan pembeli beritikad baik, oleh karena itu sudah menjadi konsekuensi hukum Penggugat adalah bukan pemilik sah dari sebidang tanah yang terletak di RT. 04, Kampung Tasuk, Kecamatan Gunung Tabur, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas tanah 7,500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara ;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03594/1996 (Tomin);
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah SHM No. 03581/1996 (Ibnu Ashary);
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Hak ;

sebagaimana tercantum dan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 03593 Tahun 1996 atas nama WAWAN/ Tergugat, dengan demikian petitum nomor 4 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5, 6, dan 7 oleh karena pokok persengketaan tidak dapat dikabulkan maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat ke- 2,3,4,5,6, dan 7 ditolak dengan demikian Penggugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Majelis Hakim berpendapat biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat selaku pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum Penggugat dari gugatan Penggugat tidak dikabulkan, maka terhadap petitum nomor 1 gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, haruslah ditolak;

Memperhatikan, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.615.000,00 (dua juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redep, pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2023, oleh kami, Indra Lesmana Karim, S.H., sebagai Hakim Ketua, M. Azhar Rasyid Nasution, S.H., M.H. dan Arif Setiawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redep Nomor 44/Pdt.G/2022/PN TNR tanggal 02 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 21 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Hari, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Tanjung Redep pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Azhar Rasyid Nasution, S.H., M.H.

Indra Lesmana Karim, S.H.

Arif Setiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hari, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp50.000,00;
3. PNBP	:	Rp40.000,00;
4. Biaya Panggilan	:	Rp725.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp1.750.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.615.000,00;

(dua juta enam ratus lima belas ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2022/PN Tnr.