



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ahmad Dahlan, Laki-laki, Lahir di Loteng, 07 Juni 1968, Pekerjaan Karyawan Swasta, NIK. 6403030706680001, beralamat di Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daud Yusup, S.H. dan Hendrawan, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor "DAUD YUSUP, SH & PARTNER" yang beralamat di Jalan Durian III Gg. Haur Gading, RT 07, Kelurahan Gunung Panjang, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Handphone : 081254523623, WhatsApp (WA). 081254523623, email : daudysp1508@gmail.com Kode Pos 77311, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Agustus 2023 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb di bawah Register Nomor: W18.U5/128/HK/02.1/XI/2023 tanggal 11 November 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Relli, beralamat terakhir di Trans Sambaliung RT 17, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur atau sekarang tidak diketahui

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai
Tergugat;

Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau,
berkedudukan di Jalan Dr. Murjani I, Tanjung Redeb,
Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Yuni Asruni, S.H. dan
Ahmad Habibie Rachman, S.H., yang berkantor pada
Kantor Pertanahan Kabupaten Berau yang beralamat di
Jalan Dr. Murjani I, Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung
Redeb, Kabupaten Berau, berdasarkan surat kuasa
khusus tertanggal 20 November 2023 yang telah
didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung
Redeb di bawah Register Nomor:
W18.U5/135/HK/02.1/XI/2023 tanggal 20 November
2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut
Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1
November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Tanjung Redeb pada tanggal 6 November 2023 dalam Register Nomor
31/Pdt.G/2023/PN Tnr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 26 Februari 2007 membeli sebidang
tanah beserta bangunan rumah kayu diatas nya (Rumah Trans) milik
Tergugat yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017,
Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau,
Provinsi Kalimantan Timur dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI (Tergugat) tanggal 24 Desember 1993, Luas 2.500 M2 (*Dua ribu lima ratus meter persegi*), Surat Ukur Nomor : 843/SU/Trans/93 tanggal 24 Desember 1993 **(P-1)** dengan batas-batas :

- Utara : Jalan
- Selatan : Fernando Desa
- Timur : Triyanto
- Barat : Rafi'i

Dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dibayarkan secara tunai sesuai bukti Kwitansi yang ditanda tangani oleh Relli **(P-2)**, dan AKTA JUAL BELI Nomor : 05/C.Sbl/II/2007 tanggal 26 Februari Tahun 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sambaliung bernama H. ABDURRAHMAN, S.SOS bermaterai cukup dan ditanda tangani oleh RELLI (Tergugat) sebagai Pihak Penjual dan AHMAD DAHLAN (Penggugat) sebagai Pembeli serta Saksi-saksi MUJAKIR dan ZUIFAH, dengan objek Jual beli tanah SHM No 600 atas nama RELLI **(P-3)**

2. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Februari 2007 Penggugat membeli lagi sebidang tanah berupa lahan kering/pertanian (Lahan 1) milik Tergugat yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI (Tergugat) tanggal 24 Desember 1993, Luas 7.500 M2 (*Tujuh ribu limaratus meter persegi*) Surat Ukur Nomor : 959/SU/TRANS/1993 tanggal 24 Desember 1993 **(P-4)** dengan batas-batas :

- Utara : Perumahan Bangkit Putri
- Selatan : Jalan/gang
- Timur : H. Safruddin
- Barat : Jhon Paul

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

Dengan harga yang disepakati sebesar Rp.12.000.000,- (*Dua belas juta rupiah*) dibayarkan secara tunai Sesuai bukti Kwitansi yang ditanda tangani oleh Relli (**P-5**), dan AKTA JUAL BELI Nomor : 06/C.Sbl/II/2007 tanggal 27 Februari Tahun 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sambaliung bernama H. ABDURRAHMAN, S.SOS bermaterai cukup dan ditanda tangani oleh RELLI (Tergugat) sebagai Pihak Penjual dan AHMAD DAHLAN (Penggugat) sebagai Pembeli serta Saksi-saksi MUJAKIR dan ZUIFAH, dengan Objek jual beli tanah SHM No. 700 atas nama RELLI (**P-6**);

3. Bahwa sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2 gugatan ini, maka telah terjadi kesepakatan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat secara sah dan mengikat sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUHPerdara dengan segala akibat hukumnya;

Didalam Pasal 6 AJB No. 05/C.Sbl/II/2007 dan AJB No. 06/C.Sbl/II/2007 disebutkan bahwa Pihak Pertama/Tergugat menjamin bahwa objek jual beli adalah miliknya yang berhak menjual atau **memindahkan segala apa yang dijualnya** oleh karenanya Tergugat berkewajiban memindahkan haknya kepada Penggugat sepenuhnya yakni dengan melakukan balik nama Sertipikat objek Jual Beli yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

4. Bahwa setelah setelah ditanda tangannya Akta Jual Beli Nomor : 05/C.Sbl/II/2007 dan Akta Jual Beli Nomor : 06/C.Sbl/II/2007 dan diikuti dengan penyerahan Sertipikat Asli dari Tergugat kepada Penggugat, maka Penguat menjadi pemegang hak yang baru atas tanah SHM No. 600 beserta bangunan rumah kayu diatas nya dan SHM No. 700, sebagai Warga Negara yang taat Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut telah memenuhi kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan, sesuai bukti-bukti :

- a SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG Nop : 64.03.050.015.014-0077.0 tanggal 24 Maret 2023 dengan Objek

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

Pajak Bumi dan Bangunan, Luas 2.500 M2 **(P-7)** dan bukti pembayaran pajak sesuai SURAT SETORAN PAJAK DAERAH (SSPD) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN 64.03.050.015.014-0077.0 tahun 2022 dan 2023 yang dibayarkan pada tanggal 15 Agustus 2023 **(P-8)**;

b SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG Nop : 64.03.050.015.014-0104.0 tanggal 24 Maret 2023 atas nama wajib pajak AHMAD DAHLAN dengan Objek Pajak Bumi dan Bangunan, Luas 7.500 M2 **(P-9)** dan bukti pembayaran pajak sesuai SURAT SETORAN PAJAK DAERAH (SSPD) PAJAK BUMI DAN BANGUNAN Nop : 64.03.050.015.014-0104.0 tahun 2022 dan 2023 yang dibayarkan pada tanggal 15 Agustus 2023 **(P-10)**;

5. Bahwa tanah SHM No. 600 saat ini telah dibangun diatas nya bangunan rumah permanen oleh Penggugat yang digunakan sebagai tempat tinggal dan rumah kayu diatas nya sampai saat ini masih ada dan selalu dirawat **(P-11)**, sedangkan tanah SHM No. 700 tetap digunakan sebagai lahan pertanian, dimana saat ini dirawat dan dijaga oleh Sdr. ROFINO yang meminjam tanah tersebut untuk berkebun, dengan demikian Penggugat secara terus menerus menguasai dan memelihara tanah tersebut dan sejak tahun 2007 sampai sekarang tidak ada pihak-pihak lain yang mengklaim atau mempermasalahkan tanah tersebut;
6. Bahwa berdasarkan uraian dari angka 1 s/d angka 5 Surat gugatan ini sangat beralasan hukum Penggugat dinyatakan Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, Bagian B Rumusan Hukum Perdata angka 4 huruf a, berbunyi : "Menegenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

kamar perdata tanggal 09 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

- *Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :*
 - a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau*
 - ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), atau***
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala desa/Lurah setempat);*
 - *Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak”.*

7. Bahwa pada tahun 2022 Penggugat bermaksud dan berkeinginan untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 600 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 700 tersebut namun masih atas nama pemegang hak lama yakni RELLI (Tergugat), Penggugat sudah semaksimal mungkin mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat dan sudah tidak diketahui keberadaannya sesuai Surat Keterangan Nomor : 470/2073/K.Sbl-IV tanggal 31 Oktober 2023 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Sekretaris Lurah Sambaliung (**P-11**), sehingga Penggugat kesulitan dan tidak bisa melakukan proses balik nama SHM No. 600 dan SHM No. 700 Atas nama RELLI (Tergugat) Menjadi AHMAD DAHLAN (Penggugat);

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

8. Bahwa Penggugat telah melaksanakan prestasinya dengan membayar lunas harga tanah objek jual beli tersebut kepada pihak Tergugat dan peralihannya telah didaftarkan secara sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan proses balik nama SHM No. 600 dan SHM No. 700 atas nama RELLI (Tergugat) menjadi atas nama AHMAD DAHLAN (Penggugat), oleh karenanya sangat beralasan hukum Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
9. Bahwa berdasarkan UU Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah menjadi PP 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, untuk memperoleh kepastian hukum terhadap bidang tanah SHM tersebut maka dengan ini Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi tentang Peralihan Hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Tanjung Redeb;
10. Bahwa karena Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara sah dan Tergugat belum menyelesaikan proses balik nama/wanprestasi kepada Penggugat maka sangat beralasan hukum Penggugat diberikan hak untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 dan SHM Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau (Turut Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (Ahmad Dahlan) di Kantor BPN Kabupaten Berau (Turut Tergugat), oleh karena itu mohon kiranya Turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
11. Karena Tergugat tidak diketahui alamatnya maka Penggugat bersedia menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

Berdasarkan uraian dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah dikemukakan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 05/C.Sbl/II/2007 tanggal 26 Februari Tahun 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sambaliung bernama H. ABDURRAHMAN, S.SOS atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELI tanggal 24 Desember 1993, Luas 2.500 M2 (*Dua ribu lima ratus meter persegi*), Surat Ukur Nomor : 843/SU/Trans/93 tanggal 24 Desember 1993 dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Fernando Desa
 - Timur : Triyanto
 - Barat : Rafi'i
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 06/C.Sbl/II/2007 tanggal 27 Februari Tahun 2007 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Sambaliung bernama H. ABDURRAHMAN, S.SOS atas tanah Sertipikat

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993, Luas 7.500 M2 (*Tujuh ribu limaratus meter persegi*) Surat Ukur Nomor : 959/SU/TRANS/1993 tanggal 24 Desember 1993 dengan batas-batas:

- Utara : Perumahan Bangkit Putri
- Selatan : Jalan/gang
- Timur : H. Safruddin
- Barat : Jhon Paul

5. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993, Luas 2.500 M2 (*Dua ribu lima ratus meter persegi*), Surat Ukur Nomor : 843/SU/Trans/93 tanggal 24 Desember 1993 dan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993, Luas 7.500 M2 (*Tujuh ribu limaratus meter persegi*) Surat Ukur Nomor : 959/SU/TRANS/1993 tanggal 24 Desember 1993, yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur;
8. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 tanggal 24 Desember 1993, Luas 2.500 M2 (*Dua ribu lima ratus meter persegi*), Surat Ukur Nomor : 843/SU/Trans/93 tanggal 24 Desember 1993 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 tanggal 24 Desember 1993, Luas 7.500 M2 (*Tujuh ribu limaratus meter persegi*) Surat Ukur Nomor : 959/SU/TRANS/1993 tanggal 24 Desember 1993 yang semula atas nama Tergugat (RELLI) menjadi atas nama Penggugat (AHMAD DAHLAN);

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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)



9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

10. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pertama tertanggal 6 November 2023, berdasarkan risalah panggilan sidang kedua tertanggal 20 November 2023 dan berdasarkan risalah panggilan sidang ketiga tertanggal 4 Januari 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 600 atas nama Relli yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Berau tertanggal 24 Desember 1993, diberi tanda (P-1);
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli tanah SHM Nomor 600 antara Ahmad Dahlan dengan Relli, diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 05/C.Sbl/II/2007 antara Relli dengan Ahmad Dahlan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Akta Tanah H. Abdurrahman, S.Sos tertanggal 26 Februari 2007, diberi tanda (P-3);

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 700 atas nama Relli yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Berau tertanggal 24 Desember 1993, diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi Kwitansi Jual Beli tanah SHM Nomor 700 antara Ahmad Dahlan dengan Relli, diberi tanda (P-5);
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 06/C.Sbl/II/2007 antara Relli dengan Ahmad Dahlan yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Akta Tanah H. Abdurrahman, S.Sos tertanggal 26 Februari 2007, diberi tanda (P-6);
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 64.03.050.015.014-0077.0 atas nama Dahlan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau Tahun 2023, diberi tanda (P-7);
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 64.03.050.015.014-0077.0 atas nama Dahlan yang dikeluarkan PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara Cabang Tanjung Redeb tertanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda (P-8);
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 64.03.050.015.014-0104.0 atas nama A. Dahlan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau Tahun 2023, diberi tanda (P-9);
10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Objek Pajak 64.03.050.015.014-0104.0 atas nama A. Dahlan yang dikeluarkan PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Timur dan Kalimantan Utara Cabang Tanjung Redeb tertanggal 15 Agustus 2023, diberi tanda (P-10);
11. Printout Foto Rumah dan Kebun Milik Ahmad Dahlan yang terletak sesuai dengan SHM Nomor 600 dan SHM Nomor 700, diberi tanda (P-11);

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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

12. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Berdomisili Nomor 470/2073/K.Sbl.II atas nama Relli yang dikeluarkan Kelurahan Sambaliung tertanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda (P-12);
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6403030706680001 atas nama Ahmad Dahlan yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Berau tertanggal 20 Juni 2012, diberi tanda (P-13);
14. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 64.03.03.2013/4429/1577/2007 atas nama Relli yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Berau tertanggal 12 Februari 2007, diberi tanda (P-14);

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-14 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, diberi pula meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Norman

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai tetangga;
- Bahwa Saksi disumpah menurut tata cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;
- Bahwa Saksi tinggal di Ruko Damai yang terletak pada Jalan Sejahtera Sambaliung;
- Bahwa Saksi telah mengenal Penggugat sejak Tahun 1995 sampai saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Relli pada tahun 2007 sekitar bulan Februari;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa Tergugat saat ini tidak tinggal di Trans Sambaliung sejak tahun 2007 dan tidak tahu pergi kemana karena saat itu Tergugat hanya bilang pulang kampung;
- Bahwa tanah yang dibeli berupa tanah perkarangan dan lahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Jual Beli yang dibuat di Kecamatan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 600 dan Nomor 700 atas nama Relli (Bukti P-1 dan P-4) dan Akta Jual Beli Nomor 05/C.Sbl/II/2007 dan 06/C.Sbl/II/2007 antara Relli dengan Ahmad Dahlan tertanggal 26 Februari 2007 (Bukti P-3 dan P-6);
- Bahwa sejak tahun 2007 sampai saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa Saksi pernah melihat Kwitansi Jual Beli tanah SHM Nomor 600 dan SHM Nomor 700 antara Ahmad Dahlan dengan Relli (Bukti P-2 dan P-5);
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Keterangan Tidak Berdomisili Nomor 470/2073/K.Sbl.II atas nama Relli (Bukti P-12) karena Saksi yang membuat pengantar surat;
- Bahwa sejak tahun 1993 sampai 2007 tidak ada yang menguasai tanah tersebut selain Relli;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena ingin Penggugat ingin balik nama sertipikat;

2. Saksi Yusuf

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai tetangga;
- Bahwa Saksi disumpah menurut tata cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;
- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Sejahtera Sambaliung;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat yang merupakan orang Trans Sambaliung;
- Bahwa benar terjadi jual beli tanah pada bulan februari 2007;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertipikat atas nama Relli sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat berupa perkarangan yang berukuran 25 x 100 m² dan lahan yang berukuran 75 x 100 m²;
- Bahwa sejak tahun 2007 sampai saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat telah dibayar lunas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat pergi kemana karena Tergugat hanya bilang pulang kampung;
- Bahwa sejak tahun 1993 sampai 2007 tidak ada yang menguasai tanah tersebut selain Relli;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena ingin Penggugat ingin balik nama sertipikat;

3. Saksi Khatamah

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai tetangga di Trans Sambaliung;
- Bahwa Saksi disumpah menurut tata cara agamanya untuk memberikan keterangan yang benar dan tidak lain daripada yang sebenarnya;
- Bahwa Relli merupakan orang trans yang datang 10 hari lebih awal dibandingkan Saksi;
- Bahwa Saksi dengan Relli satu kampung;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di RT 17 Sambaliung;
- Bahwa Saksi sudah lama tidak melihat Relli dan tidak tahu keberadaan Tergugat saat ini;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 hanya mengetahui Tergugat pulang kampung;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat berupa 2 tanah yang berbatasan dengan Perumahan Bayat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dikuasai oleh Penggugat sejak dibeli;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 600 atas nama Relli (Bukti P-1) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 700 atas nama Relli (Bukti P-4);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta Jual Beli dari cerita Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 6 Maret 2024;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir di persidangan dan ke tidak hadirnya itu ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan, maka berdasarkan pasal 149 Rbg, Majelis akan memutus perkara ini secara Verstek (tanpa hadirnya Tergugat);

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 sekalipun Tergugat tidak hadir namun Majelis Hakim tetap memandang perlu untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah agar Penggugat dapat membalik nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 tanggal 24 Desember 1993 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 tanggal 24 Desember 1993 yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya pihak Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil - dalil gugatan Penggugat hanya berdasarkan bukti - bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan Saksi-Saksi yaitu Norman, Yusuf dan Khatamah;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-1 yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya akan dipertimbangkan setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum ke-2 pada pokoknya yaitu menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, petitum ke-3 dan petitum ke-4 Penggugat yang meminta menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, petitum ke-5 yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik serta petitum ke-6 yang meminta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat, akan dipertimbangan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 seorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila pembeli tersebut tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil adanya jual beli antara kedua pihak perlu adanya bukti pembayaran sejumlah uang atas tanah a quo;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, muncul pertanyaan apakah dengan adanya bukti Kuitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-2 dan bukti P-5 maka telah terjadi jual beli hak atas tanah secara sah dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 600 atas nama RELLI (Tergugat) tanggal 24 Desember 1993 sebagaimana bukti P-1 dengan pembayaran secara kontan dan tunai kepada Tergugat yang dibuktikan dengan adanya Kuitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-2 dan Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 700 atas nama RELLI (Tergugat) tanggal 24 Desember 1993 sebagaimana bukti P-4 dengan pembayaran secara kontan dan tunai kepada Tergugat yang dibuktikan dengan adanya Kuitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-5 dan Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-6;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 bukti P-2 dan P-5 berupa Kuitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat, bukti P-3 dan P-6 berupa Akta Jual Beli dan keterangan Saksi Norman, Saksi Yusuf dan Saksi Khatamah yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, menurut pendapat Majelis Hakim secara hukum merupakan bukti adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan jual beli atas tanah a quo;

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, tidak boleh dilakukan secara bawah tangan seperti yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, namun meskipun demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa akibat hukum dari proses jual beli objek perkara yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya, akan tetapi dari segi hukumnya belum sah karena belum ada sertifikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Khatamah dan Saksi Yusuf bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan terakhir kali melihat Tergugat pada saat masih tinggal di tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 dan bukti P-10 berupa Surat Setoran Pajak Daerah terhadap tanah a quo membuktikan bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya dalam pembayaran pajak terhadap tanah a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan dengan memperhatikan pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi;

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 terhadap petitum ke-2 yang meminta menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 dan petitum ke-4 Penggugat yang meminta menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dipertimbangkan sebagaimana diatas maka menurut majelis hakim adalah beralasan hukum maka layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 yang meminta menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik adalah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 yang meminta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat adalah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ke-7 pada pokoknya meminta untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 dan dan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 dan dengan diserahkannya uang penjualan tanah yang dibuktikan dengan Kuitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani Tergugat, maka pada saat itu juga telah terjadi perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat), sehingga Penggugat secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah sawah tersebut, dengan demikian petitum ke-7 layak dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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 selanjutnya mengenai petitum ke-8 pada pokoknya meminta untuk Memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dengan disahkannya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan ditetapkannya Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah *a quo* maka selanjutnya diperlukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa Saksi Khatamah dan Saksi Yusuf menerangkan bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat berencana dilakukan balik nama terhadap tanah *a quo* menjadi atas nama Penggugat, maka oleh karena pihak Penggugat mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat yaitu sebagai pembeli serta agar proses pengalihan hak atas tanah melalui proses pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat kepada Penggugat tidak terdapat hambatan, maka menurut Majelis Hakim putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 tanggal 24 Desember 1993 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 tanggal 24 Desember 1993 yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ke-8 layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-9 yang meminta untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi, serta menaati dan menjalankan isi putusan ini, menurut Majelis Hakim layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga petitum ke-1 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pada pihak yang kalah dan karenanya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/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)



Memperhatikan, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg.) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat dengan verstek untuk seluruhnya;
3. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur dan sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur dan atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 yang terletak di Trans Sambaliung Jalan Rukun Damai, RT 017, Kelurahan Sambaliung, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur;
6. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 600 atas nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 700 atas

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama RELLI tanggal 24 Desember 1993 yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Pengugat;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redep, pada hari Senin, tanggal 29 April 2024, oleh kami, I Wayan Edy Kurniawan, S.H., M.H.Li., sebagai Hakim Ketua, Rudy Haposan Adiputra, S.H. dan M. Azhar Rasyid Nasution, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redep Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr tanggal 6 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dahlia, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rudy Haposan Adiputra, S.H.
M.H.Li.

I Wayan Edy Kurniawan, S.H.,

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

Panitera Pengganti,

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Dahlia, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses	:	Rp50.000,00;
3. PNBP	:	Rp40.000,00;
4. Panggilan	:	Rp201.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp1300.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.641.000,00;</u>

(satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2023/PN Tnr.