



PUTUSAN

Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ADI DARMAWAN Bin LA MAMMA, umur 41 tahun, lahir di Rappang pada tanggal 14 Juni 1982, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pesut Gang Kartanegara Blok C RT.20 Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ROBI ANDRIAWAN, S.H.** dan **SUDIRMAN, S.H.** Adalah Para Advokat/Konsultan Hukum pada kantor 'ROBI & PARTNERS', beralamat di Jalan AP. Mangkunegoro No.09 RT.07 Kelurahan Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 16 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong di bawah Register Nomor : 459/SK/2023/PN. Tgr tanggal 08 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN

DARNO, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat terakhir dahulu beralamat di jalan kauman Rt.010 Kelurahan Bukit Biru Kec. Tenggarong Kab. Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur (namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya), selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Alamat Jalan Jend. Ahmad Yani Kelurahan Melayu Kec. Tenggarong Kab. Kutai Kartanegara Prov. Kaltim, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah memeriksa alat-alat bukti dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan dengan seksama;

Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 2 November 2023 dalam register perkara perdata Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan luas 2.928 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO, yang terletak di Kelurahan Bukit Biru (dahulu timbau), Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas – batas :

- Sebelah Utara : Hidayat
- Sebelah Selatan : Ahmad Asykin
- Sebelah Timur : Jalan Kauman
- Sebelah Barat : Indrawan

2. Bahwa sebidang tanah tersebut PENGGUGAT dapatkan dengan cara membeli dan/atau Ganti Rugi dari saudara DARNO (TERGUGAT) pada tahun 2009 sebagaimana yang tercantum dalam kwitansi pembelian dan surat keterangan ganti rugi tanah/tanam tumbuh atau jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Bukit Biru pada tanggal 17 Oktober 2023 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 Peta Transmigrasi Bukit Biru, Lembar 1 Kapling No. 155 dengan luas 2.928 M² Atas Nama DARNO (Tergugat).
3. Bahwa berdasarkan ganti rugi dan/atau jual beli pada tahun tersebut PENGGUGAT telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 dengan luas 2.928 M² Atas Nama DARNO.
4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : M. 161 Tahun 1980 dengan luas 2.928 M² atas nama DARNO (Tergugat) menjadi nama PENGGUGAT yaitu ADI DARMAWAN, namun DARNO (Tergugat) tidak diketahui keberadaannya sampai dengan gugatan ini diajukan, padahal DARNO (Tergugat) selaku penjual obyek sengketa tersebut seharusnya menyelesaikan proses baliknama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut dengan Pembeli sehingga tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses baliknama

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses Baliknama Sertifikat atas obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat.
6. Bahwa oleh karena melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak PENGGUGAT atas tanah Objek Gugatan diatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 dengan luas 2.928 M² atas nama DARNO yang diperoleh PENGGUGAT dari jual-beli dengan TERGUGAT, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tenggarong untuk menyatakan sah dan berharga kwitansi pembelian dan surat keterangan ganti rugi tanah / tanam tumbuh yang dikeluarkan Kantor Desa Buki Biru pada tanggal 17 Oktober 2023 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan Dasar Hak Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat di Kantor TURUT TERGUGAT yang semula atas nama DARNO menjadi ADI DARMAWAN.
7. Bahwa agar proses peralihan balik nama sertifikat tersebut dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka TURUT TERGUGAT haruslah tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tenggarong dalam perkara a quo.
8. Bahwa Mahkamah Agung pada buku II tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan peradilan edisi 2007 pada halaman 47 menyatakan "Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak wajib diajukan dalam bentuk gugatan".

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

PETITUM :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses Baliknama Sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat.
3. Menyatakan kwitansi pembelian dan Surat keterangan ganti rugi tanah/tanam tumbuh atau jual beli tanah tertanggal 17 Oktober 2023 yang isinya TERGUGAT telah menjual sebidang tanah kepada PENGGUGAT yang terletak di Desa Bukit Biru Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah 2.928 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO adalah Sah dan Berharga.
4. Menyatakan tanah seluas 2.928 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO di Desa Bukit Biru, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas – batas :
 - Sebelah Utara : Hidayat
 - Sebelah Selatan : Ahmad Asykin
 - Sebelah Timur : Jalan Kauman
 - Sebelah Barat : IndrawanAdalah sah milik PENGGUGAT.
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang semula atas nama DARNO menjadi ADI DARMAWAN.
6. Menyatakan Putusan ini dapat di pergunakan untuk proses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang masih tertulis atas nama DARNO menjadi atas nama Penggugat ADI DARMAWAN pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara (Turut Tergugat).
7. Membebaskan biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

ATAU

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya sebagaimana surat kuasa terlampir, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak juga mengutus wakilnya yang sah untuk itu, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, masing-masing berdasarkan relaas panggilan kepada Tergugat masing – masing pada tanggal 3 November 2023, tanggal 20 November 2023 dan tanggal 21 Desember 2023, sehingga dengan pertimbangan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, Majelis Hakim memutuskan untuk melanjutkan proses persidangan untuk tidak memanggil kembali Tergugat dan Turut Tergugat dengan konsekuensi Tergugat dan Turut Tergugat tetap tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini;

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi dokumen yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-3, dengan rincian sebagai berikut :

1. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran pembelian sebidang tanah, tanggal 27 Agustus 2009, dari ADI DARMAWAN kepada DARNNO, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.M.161 tanggal 2 Juni 1980, atas nama DARNNO, yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Kutai, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 2.023/590/PEM/X/2023 tanggal Oktober 2023, yang ditandatangani oleh Lurah Bukit Biru, diberi tanda P3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum ;

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

Saksi 1. HIDAYAT ;

- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan di dalam persidangan ini terkait perkara gugatan yang diajukan Penggugat dengan tujuan untuk membalik nama kepemilikan sertifikat tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Sudah lebih dari 10 tahun, Saksi tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat;
- Bahwa Tanah perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat terletak di Jalan Kauman RT. 10 Kelurahan Bukit Biru, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara ;
- Bahwa Batas-batas tanah perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu,
 - ▣ Sebelah Utara : Saya sendiri
 - ▣ Sebelah Selatan : Saksi AHMAD ASYKIN
 - ▣ Sebelah Timur : Jalan Kauman
 - ▣ Sebelah Barat : Indrawan
- Bahwa Penggugat mendapatkan sebidang tanah tersebut dengan membeli dari Tergugat, namun Saya tidak mengetahui kapan dan berapa harganya;
- Bahwa Saya mengetahui peralihan tanah tersebut karena Saya juga memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah perkara;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik atas nama DARNO atau Tergugat, namun Saya tidak pernah melihat bukti kepemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa Saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Di atas tanah tersebut terdapat rumah yang dibangun oleh Penggugat dan ada beberapa tanaman yang ditanam oleh Penggugat;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak bertempat tinggal di lokasi obyek perkara, Penggugat hanya datang untuk menengok tanahnya;
- Bahwa Selama Penggugat menguasai tanah tersebut, tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atau mengklaim tanah tersebut ;

Saksi 2. AHMAD ASYKIN ;

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan di dalam persidangan ini terkait perkara gugatan yang diajukan Penggugat dengan tujuan untuk membalik nama kepemilikan sertifikat tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena Saya memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Sudah lebih dari 10 tahun, Saya tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat;
- Bahwa Tanah perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat terletak di Jalan Kauman RT. 10 Kelurahan Bukit Biru, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara ;
- Bahwa Batas-batas tanah perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat, yaitu :
 - Sebelah Utara : Saksi HIDAYAT
 - Sebelah Selatan : Saya sendiri
 - Sebelah Timur : Jalan Kauman
 - Sebelah Barat : Indrawan
- Bahwa Penggugat mendapatkan sebidang tanah tersebut dengan membeli dari Tergugat, namun Saya tidak mengetahui kapan dan berapa harganya;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik atas nama DARNNO atau Tergugat, namun Saya tidak pernah melihat bukti kepemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa Saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Di atas tanah tersebut terdapat rumah yang dibangun oleh Penggugat dan ada beberapa tanaman yang ditanam oleh Penggugat;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak bertempat tinggal di lokasi obyek perkara, Penggugat hanya datang untuk menengok tanahnya;
- Bahwa Selama Penggugat menguasai tanah tersebut, tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atau mengklaim tanah tersebut ;

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

Menimbang, bahwa dipersidangan majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek perkara tanah dalam perkara ini yang telah dilakukan pada hari Senin tanggal 5 Februari 2024;

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

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

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara a quo mengenai apakah jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2009 terhadap sebidang tanah bersertipikat hak milik nomor Nomor M 161 tanggal 2 Juni 1980 dengan ukuran luas tanah 2.928 M2 tersebut, atas nama Darno adalah sah menurut hukum sehingga penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah serta berhak membalik nama sertifikat yang diperjualbelikan tersebut dari nama Darno tergugat menjadi nama penggugat;

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

1. Apakah Pengadilan Negeri Tenggara berwenang mengadili perkara aquo?
2. Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum serta penggugat berhak atas tanah tersebut?

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalilnya Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : Saksi 1 HIDAYAT dan Saksi 2. AHMAD ASYKIN ;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua mengenai Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum serta penggugat berhak atas tanah tersebut dan membalik nama sertifikat tanah menjadi nama penggugat, akan majelis hakim pertimbangan sebagai berikut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata bahwa "*jual - beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*";

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

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati alat bukti surat P-1 kwitansi yang menyatakan telah terima dari Adi Darmawan uang sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran Sebidang tanah yang terletak di wilayah Kelurahan Bukit Biru (dahulu timbau) Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara dengan No SHM 161 dengan luas 2.928 M² ;

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

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

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



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

Menimbang, bahwa dengan adanya penguasaan fisik atas tanah objek sengketa oleh Penggugat serta atas kemampuan Penggugat menghadirkan bukti surat Sertipikat Hak Milik dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan keterangan Saksi-Saksi, yang telah cukup menggambarkan diantara Penggugat dan Tergugat Darno pada tahun 1980 telah terjadi jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik nomor : M 161 atas nama Darno, maka dengan memperhatikan kaidah hukum dalam Pasal 1915, Pasal 1922, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim menarik kesimpulan telah terdapat penyerahan tanah objek sengketa dari Tergugat Darno kepada Penggugat melalui jual beli secara tunai dan terang yang selanjutnya menimbulkan perikatan antara Penggugat dan Darno Tergugat, sehingga beralasan hukum Penggugat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang mohon, agar tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses Baliknama Sertifikat atas



tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat., berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan kedua sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang mohon menyatakan kwitansi pembelian dan Surat keterangan ganti rugi tanah/tanam tumbuh atau jual beli tanah tertanggal 17 Oktober 2023 yang isinya TERGUGAT telah menjual sebidang tanah kepada PENGGUGAT yang terletak di Desa Bukit Biru Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah 2.928 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO adalah Sah dan Berharga, berdasarkan pertimbangan pada pokok permasalahan kedua sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang menyatakan tanah seluas 2.928 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO di Desa Bukit Biru, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Adalah sah milik PENGGUGAT, dikarenakan berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana telah dikemukakan tersebut diatas bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa perbuatan hukum berupa transaksi jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat selaku pihak Pembeli dengan DARNO selaku pihak Penjual pada tahun 2009 adalah adalah : SAH MENURUT HUKUM, sehingga Penggugat adalah Pemilik Sah atas Tanah Obyek Sengketa, maka Majelis Hakim menilai petitum angka 4 (empat) beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima), yang menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang semula atas nama DARNO menjadi ADI DARMAWAN dan petitum angka 6 (enam) yang menyatakan putusan ini dapat di pergunakan untuk proses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang masih tertulis atas nama DARNO menjadi atas nama Penggugat ADI DARMAWAN pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara (Turut Tergugat), Majelis Hakim menilai dengan dikabulkannya petitum angka 3 (tiga), angka 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor M 161 tertanggal 2 Juni 1980, dengan putusan pengadilan ini nantinya dengan kewajiban Penggugat untuk tetap mengikuti

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahapan peralihan hak / balik nama yang ditentukan Turut Tergugat, sehingga beralasan hukum petitum angka 5 (lima) dan petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo petitum gugatan angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima), dan angka 6 (enam) dikabulkan dan merupakan inti dari gugatan a quo sehingga terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang memohon, membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku, oleh karena berdasarkan permohonan tersebut maka Majelis Hakim menilai beralasan hukum petitum angka 7 (tujuh) dapat dikabulkan;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan proses Baliknama Sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat.
4. Menyatakan kwitansi pembelian dan Surat keterangan ganti rugi tanah/tanam tumbuh atau jual beli tanah tertanggal 17 Oktober 2023 yang isinya TERGUGAT telah menjual sebidang tanah kepada PENGGUGAT

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Bukit Biru Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas tanah 2.928 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO adalah Sah dan Berharga.

- Menyatakan tanah seluas 2.928 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 atas nama DARNO di Desa Bukit Biru, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Hidayat
- Sebelah Selatan : Ahmad Asykin
- Sebelah Timur : Jalan Kauman
- Sebelah Barat : Indrawan

Adalah sah milik PENGGUGAT.

- Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang semula atas nama DARNO menjadi ADI DARMAWAN.
- Menyatakan Putusan ini dapat di pergunakan untuk proses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: M. 161 Tahun 1980 yang masih tertulis atas nama DARNO menjadi atas nama Penggugat ADI DARMAWAN pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara (Turut Tergugat).
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 2.283.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024, oleh kami ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDI HARDIANSYAH, S.H., M.Hum. dan ARTHA ARIO PUTRANTO, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2024, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh RANDY MOCHAMMAD AVIF, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut melalui *Sistem Informasi E-Court Pengadilan*, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 96/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM- HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ANDI HARDIANSYAH, S.H., M.Hum.

ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H.

ARTHAARIO PUTRANTO, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

RANDY MOCHAMMAD AVIF, S.H.

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	268.000,00
4. Biaya Sumpah.....	Rp.	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.810.000,00
6. PNBP (Akta).....	Rp.	30.000,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan	Rp.	10.000,00

----- +
J u m l a hRp2.283.000,00

(dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)