



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2023/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:

KRIESTIAN SUGIH BUDIARTO, lahir di Nganjuk, 02 Agustus 1987, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Perawat, bertempat tinggal di Jalan Durian II GG. Semangat Desa/Kel. Tanjung Redeb RT. 028/-, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Adv. MIKAEL SENGIANG, S.H dan Adv. MARIHOT GT. SIHOMBING, S.H., S.Th., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum Pada "MS LAW FIRM"** Yang beralamat Kantor di Jl. Durian II, Rt 28. Kelurahan Tanjung Redeb. Kabupaten Berau. Kecamatan Tanjung Redeb. Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

RATI KADARSIH T.S, lahir di Tator, 31 Desember 1988, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jl. Durian II GG. Semangat Desa/Kel. Tanjung Redeb RT. 028/-, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Adv. MIKAEL SENGIANG, S.H dan Adv. MARIHOT GT.SIHOMBING, S.H., S.Th., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum Pada**

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



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

“**MS LAW FIRM**” Yang beralamat Kantor di Jl. Durian II, Rt 28. Kelurahan Tanjung Redeb. Kabupaten Berau. Kecamatan Tanjung Redeb, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

H. MUH. BAHRI, S.Ag. lahir di UnraBone, 07 April 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal Semula Mantaritip RT.001/--.Desa/Kel. Pijanau, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, Akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, namun setidaknya-tidaknya masih berada di wilayah RI, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

HJ. MURNIATI, lahir di UnraBone, 03 April 1977, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Semula Mantaritip RT. 001/--.Desa/Kel. Pijanau, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur. Akan tetapi sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, Namun setidaknya-tidaknya masih berada di wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau, Jl. Dr Murjani I. Gayam. Kecamatan Tanjung Redeb

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Kabupaten Berau Kalimantan Utara, selanjutnya
disebut 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 27 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redep pada tanggal 06 Oktober 2023 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Objek Sengketa :

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara A Quo adalah tanah dan Bangunan Rumah di Jalan Durian I Gang Karet seluas **186 m²** dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) **No. 5129** Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama MUH.BAHRI, S.Ag. yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur. Nomor Objek pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0.

Rangkaian Peristiwa :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami isteri untuk mempermudah mohon disebut sebagai Para Penggugat, begitupun Tergugat I dan Tergugat II adalah Pasangan Suami Isteri mohon juga disebut sebagai Para Tergugat;
2. Bahwa pada tahun 2014, Para Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Kwitansi pembayaran tertanggal 15 Desember 2014;
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Para Penggugat telah menerima penyerahan objek sengketa (objek jual beli) dari Para Tergugat sehingga kondisi saat ini Para Penggugat

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama MUH.BAHRI,S.Ag. yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur. Nomor Objek pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0 **dan menguasai fisik tanah** dan bangunan objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa tersebut;

4. Bahwa jual beli diatas, telah dibayar Lunas oleh Para Penggugat dan telah diterima secara lengkap oleh Para Tergugat pada tahun 2014;

5. Bahwa pada saat transaksi jual beli objek sengketa tersebut, Para Penggugat belum mempunyai biaya untuk proses balik nama sertifikat, sehingga pada saat itu Para Penggugat belum dapat melakukan balik nama;

6. Bahwa selanjutnya Para Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik (**SHM**) No. 5129 yang saat ini atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I/Penjual), menjadi nama Para Penggugat (Pembeli), kemudian Para Penggugat datang ke kediaman/rumah Para Tergugat, Namun diketahui Para Tergugat tidak berada ditempat tinggalnya (alamat KTP). dan tidak pula diketahui keberadaannya meskipun telah Para Penggugat telusuri informasi / investigasi keberadaan Para Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya;

7. Bahwa dalam proses pengurusan perubahan/balik nama atau pendaftaran peralihan hak atas sertifikat tanah membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni MUH.BHARI,S.Ag. (Tergugat I) dan isterinya (Tergugat II) guna Persetujuan. untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Para Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan berkepastian Hukum atas objek sengketa;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan (3), HIR, Yang berbunyi : “ *Bahwa domisili salah satu Tergugat dan Letak Obyek sengketa dapat dipilih wilayah hukum Pengadilan yang berwenang mengadili* ”. Bahwa oleh karena salah satu Tergugat dan obyek sengketa dalam perkara ini dalam wilayah Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, maka Para Penggugat memilih Pengadilan Negeri Berau untuk memeriksa dan memutus perkara perdata dalam gugatan ini;

9. Bahwa oleh karena jual beli atas objek sengketa telah disepakati harga jual beli diantara Pemegang hak (Para Tergugat) dengan Para Penggugat atas objek sengketa, maka dengan merujuk ketentuan **Pasal 1458 KUHPerdara**, yang berbunyi “*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*” **Jo. Pasal 1464 KUHPerdara** : “ *Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya*”. Maka patut dan wajar menurut hukum jual beli atas objek sengketa dinyatakan telah terjadi dan sah menurut hukum;

10. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dan Para Tergugat, dilakukan sesuai ketentuan Hukum yaitu “ *telah terjadi kesepakatan harga, dan pembayaran Lunas dan penyerahan barang* ” baik secara dokumen maupun secara fisik objek jual beli oleh Para Tergugat selaku Penjual kepada Para Penggugat selaku Pembeli, maka layak dan patut peristiwa dan perbuatan hukum dimaksud “telah terjadi dan selesai secara sempurna menurut hukum”. Meskipun dokumen objek hak belum beralih secara administrasi pertanahan;

11. Bahwa dikarenakan Para Penggugat telah melakukan **Pembayaran Lunas** atas objek sengketa dengan didasari *l’tikad baik*,

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



maka sudah semestinya menurut hukum Para Tergugat diperintahkan untuk melanjutkan jual beli atas objek sengketa dan memenuhi syarat-syarat peralihan hak sampai balik nama atas nama Para Penggugat, **Namun Karena Para Tergugat tidak diketahui secara pasti keberadaannya, maka Putusan Ini dapat dijadikan dasar peralihan hak atas objek sengketa pada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Berau);**

12. Bahwa merujuk ketentuan hukum diatas, oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum terhadap hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 yang saat ini atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. yang diperoleh Para Penggugat dari jual beli dengan Para Tergugat, maka Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Berau untuk mengesahkan jual beli tanggal 15 Desember 2014 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama : Muh.Bahri,S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;

13. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 yang saat ini atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Para Penggugat, maka Para Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara A Quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Berau dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 tahun 2008 yang semula atas nama : Muh.Bahri,S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;

14. Bahwa agar perkara A Quo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



15. Bahwa Para Penggugat sudah berusaha menyelesaikan perkara ini dengan menelusuri atau investigasi keberadaan Para Tergugat, namun sejauh ini belum diketahui keberadaannya, tidak ada jalan lain bagi Para Penggugat kecuali menyerahkan perkara ini ke-Pengadilan Negeri Berau untuk diperiksa dan diadili menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan fakta-fakta serta alasan-alasan tersebut diatas maka kami mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb melalui Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan menerima gugatan ini, memanggil dan kemudian memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah yang tertuang dalam Kwitansi tertanggal 15 Desember 2014 yang isinya Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangunan Rumah di Jalan Durian I Gang Karet seluas 186 m2 yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur kepada Para Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) **No. 5129** Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan rumah seluas 186 m2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) **No. 5129** Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0. **Adalah sah milik Para Penggugat**
4. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) **No. 5129** Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama :

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0 yang semula atas nama : Muh.Bahri,S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;

5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) **No. 5129** Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0 yang semula atas nama : Muh.Bahri,S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;

6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini

7. Menetapkan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Subsidair : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Para Penggugat hadir dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan panggilan sidang melalui surat tercatat tertanggal 9 Oktober 2023 dan 20 Oktober 2023, maupun melalui panggilan umum berdasarkan risalah panggilan umum tertanggal 31 Oktober 2023 dan 28 November 2023 dimana terhadap pemanggilan tersebut telah dilakukan secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Para Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya atas nama Ahmad Habibie Rachman, S.H., hanya pada persidangan tertanggal 26 Oktober 2023 namun tidak hadir pada

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan berikutnya walaupun telah dilakukan pemanggilan melalui panggilan surat tercatat;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan untuk dapat dilakukannya mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak terpenuhi, maka Majelis Hakim tidak menunjuk Mediator untuk melakukan mediasi dalam perkara ini;

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

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Murniati dan Muh. Bahri, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6403032307080053 atas nama Kepala Keluarga H. MUH. BAHRI, S. Ag, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Kriestian Sugih Budiarto, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rati Kadarsi T.S, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah dan rumah ukuran 186m² di Jalan Durian I Gang Karet, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 5129, diberi tanda bukti P-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1 dan P-2 berupa copy dari copy. Kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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)



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

1. Saksi Alberth Musa memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan untuk memberikan keterangan terhadap permasalahan tanah yang dialami Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Pak Bahri selaku Tergugat dan Sertifikat sudah diserahkan kepada Penggugat, namun ketika Penggugat akan balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat, tidak bisa karena Pak Bahri sudah pergi entah kemana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli tersebut terjadi;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut di Jalan Durian I Gang Karet Kelurahan Tanjung Redeb Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa ukuran dan harga tanah tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan rumah tempat tinggal yang ditempati oleh Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau tidak;
- Bahwa selama ini tanah tersebut aman-aman saja. Tidak ada orang lain yang mempermasalahakan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2014 ketika Saksi dan Pak Bahri kerja di PT Kiani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sekarang para Tergugat ada dimana, karena waktu PT Kiani bangkrut Tergugat pulang kampung;

2. Saksi Isna Dayuwati memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi memberikan keterangan untuk memberikan keterangan terhadap permasalahan tanah yang dialami Penggugat;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Pak Bahri selaku Tergugat dan Sertifikat sudah diserahkan kepada Penggugat, namun ketika Penggugat akan balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat, tidak bisa karena Pak Bahri sudah pergi entah kemana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli itu terjadi;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut Di Jalan Durian I Gang Karet Kelurahan Tanjung Redeb Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga beli tanah tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan rumah tempat tinggal yang ditempati oleh Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa Saksi mengetahui batas tanah tersebut yaitu, sebelah utara berbatasan dengan jalan gang, sebelah barat berbatasan dengan Sihotang/ Bapak Rahel, sebelah Timur berbatasan dengan Isna, sebelah selatan berbatasan dengan Aliyang;
- Bahwa selama ini tanah tersebut aman-aman saja. Tidak ada orang lain yang mempermasalahkan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2015 sejak mereka pindah ke gang Karet;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Para Tergugat ada dimana sekarang;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 12 Januari 2024 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu pada persidangan tertanggal 1 Februari 2024;

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

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

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Durian I Gang Karet seluas 186M² dengan Sertifikat Hak Milik 5129 tahun 2008, Surat Ukur No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama Muh. Bahri, S.Ag., yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah sah yang kemudian akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan P-7 serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Alberth Musa dan Saksi Isna Dayuwati;

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

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 Para Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Para Tergugat yang terletak di Jalan Durian I Gang Karet seluas 186M² dengan Sertifikat Hak Milik 5129 tahun 2008, Surat Ukur No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama Muh. Bahri, S.Ag., yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-5 berupa kuitansi jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yang telah

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Muh. Bahri, S.Ag., selaku Tergugat yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa dibeli Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), bukti P-6 berupa setoran pajak atas obyek pajak dengan nomor 64.03.060.004.003-0377.0 atas nama Muh. Bahri S.Ag, selaku nama wajib pajak, serta bukti P-7 berupa sertifikat tanah yang sudah ada pada Penggugat dan juga dengan memperhatikan keterangan Saksi Alberth Musa dan Saksi Isna Dayuwati yang masing-masing menerangkan bahwa Penggugat telah menempati tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat, maka menurut Majelis Hakim bahwa secara hukum Penggugat dapat membuktikan adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Durian I Gang Karet seluas 186M² dengan Sertifikat Hak Milik 5129 tahun 2008, Surat Ukur No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama Muh. Bahri, S.Ag., yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, merupakan jual beli yang sah, sehingga Para Penggugat secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum angka 2 dan angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Saksi Alberth Musa dan Saksi Isna Dayuwati menerangkan bahwa Para Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat berencana melakukan balik nama atas sertifikat tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, dimana Para Penggugat mempunyai hubungan hukum langsung dengan Para Tergugat yaitu sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut, serta agar proses pengalihan hak atas tanah melalui tidak menjadi hambatan, maka menurut pendapat Majelis Hakim bahwa putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama atas

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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

Sertifikat Hak Milik 5129 tahun 2008, Surat Ukur No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama Muh. Bahri, S.Ag., yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan demikian petitum angka 4 dan angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, menurut Majelis Hakim patut untuk dikabulkan;

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

Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal 142 hukum acara perdata (Rbg) dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah yang tertuang dalam Kwitansi tertanggal 15 Desember 2014 yang isinya Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangunan Rumah di Jalan Durian I Gang Karet seluas 186 m² yang terletak di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur kepada Para Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah dan bangunan rumah seluas 186 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0. Adalah sah milik Para Penggugat;

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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)



4. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0 yang semula atas nama : Muh.Bahri,S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5129 Tahun 2008, Surat Ukur (SU) No. 240/Tanjung Redeb/2008 tanggal 25 Nopember 2008 atas nama : MUH.BAHRI,S.Ag. (Tergugat I) yang terletak di di Desa Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 64.03.060.004.003-0377.0 yang semula atas nama : Muh.Bahri, S.Ag. menjadi Kriestian Sugih Budiarto dan Rati Kadarsih T.S;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.152.000,00 (dua juta seratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redep, pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024, oleh kami, Rudy Haposan Adiputra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Lailatus Sofa Nihaayah, 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 25/Pdt.G/2023/PN Tnr tanggal 21 November 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Yusuf Ahmad Maulana, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



Tanjung Redep pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lailatus Sofa Nihaayah, S.H.

Rudy Haposan Adiputra, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Yusuf Ahmad Maulana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
NBP.....	:	
4.....B	:	Rp702.000,00;
Biaya Panggilan.....	:	
5.....P	:	Rp1.300.000,00;
emeriksaan Setempat.....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.152.000,00;

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Tnr.



(dua juta seratus lima puluh dua ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/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)