



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SIMON PRADANU A, lahir di Kutai, tanggal 29 April 1943, jenis kelamin Laki-laki, agama Katolik, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No.51 RT.12 Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Sindoro, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Jalan Ir. Sutami (Komplek Pergudangan) Blok T Nomor 8 RT. 6, Kelurahan Karangasam Ulu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 22 Januari 2025 dalam Register Nomor 99/PAN/HK.2/1/2025/PN Smr, sebagai **Penggugat**;

L a w a n:

PETRUS HILLAH PUSUQ, yang bertempat tinggal di Jalan Bukit Barisan Gang 3 No.33 RT.24 RW.09, Kelurahan Jawa, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Timur, sebagai **Tergugat**;

BADAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA, beralamat di Jalan HM Ardan Nomor 2 (Ringroad), Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ikhsan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, PNS pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, berdasarkan Surat Tugas dan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 24 Januari 2025 dalam Register Nomor 213/SK/2025/PN Smr, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Hal. 1 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 9 Januari 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr, tanggal 14 Januari 2025, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Gugatan Wanprestasi atau cidera janji atau ingkar janji ini diajukan ke Pengadilan Negeri kelas 1 Samarinda karena sudah sesuai dengan tempat dimana terjadinya perkaranya;
2. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A memiliki hubungan hukum dengan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq berdasarkan perjanjian di bawah tangan tentang hutang piutang yang disepakati dan dicatat pada kwitansi tanggal 30 Agustus 1998 senilai Rp 11,250,000.- (Sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dimana Penggugat/Simon Pradanu A sebagai Pemberi Hutang dan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq sebagai Penerima Hutang;
3. Bahwa Tergugat/Petrus Hillah Pusuq adalah pemilik sebidang tanah berikut rumah di atas nya yang terletak di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda dengan luas 96 M2 dan telah ber SHM Nomor 1104;
4. Bahwa Tergugat/Petrus Hillah Pusuq sekitar bulan Juni atau Juli tahun 1998 datang menemui Penggugat/Simon Pradanu A dan menyampaikan permohonan untuk dapat meminjam sejumlah uang sebesar Rp 11,250,000.- (Sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk membayar sisa angsuran pembelian rumah dan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq untuk meyakinkan Penggugat/Simon Pradanu A memberikan jaminan hutangnya berupa tanah berikut rumah miliknya tersebut yang terletak di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda dan juga Sertifikat Hak Milik nya yang bernomor 1104 tersebut;
5. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A akhirnya luluh dan mau memberikan pinjaman kepada kepada Tergugat/Petrus Hillah Pusuq dan Penggugat/Simon Pradanu A akan memberikan uangnya pada tanggal 30 Agustus 1998 dan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq akan membayar atau mengembalikannya pada tanggal 30 September 1998 sesuai isi perjanjian dan kesepakatan para pihak yang dicatat pada kwitansi tanggal 30 Agustus 1998;
6. Bahwa isi daripada kesepakatan bersama antara Penggugat/Simon Pradanu A dengan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq adalah apabila

Hal. 2 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Petrus Hillah Pusuq tidak dapat membayar hutangnya maka jaminan hutangnya berupa tanah berikut rumah yang telah ber Sertifikat Hak Milik no 1104 akan menjadi milik Penggugat/Simon Pradanu A sesuai dengan isi kesepakatan para pihak yang dicatat pada kwitansi tanggal 30 Agustus 1998;

7. Bahwa Tergugat/Petrus Hillah Pusuq ternyata pada tanggal 30 September 1998 tidak dapat mengembalikan atau membayar hutangnya tersebut kepada Penggugat/Simon Pradanu A;
8. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A tidak serta merta menyita jaminan hutang tersebut tapi masih memberikan kesempatan kepada Tergugat/Petrus Hillah Pusuq untuk dapat menjual tanah berikut rumah jaminan tersebut kepada orang lain dengan harapan supaya Tergugat/Petrus Hillah Pusuq masih bisa mendapatkan kelebihan dari hasil penjualan tersebut;
9. Bahwa Tegugat/Petrus Hillah Pusuq pada tahun 2020 malah menyampaikan kepada Penggugat/Simon Pradanu A untuk menempuh jalur hukum saja atas perkara aquo;
10. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A melalui Kuasa Hukumnya sudah 2 (dua) kali mengirimkan Somasi via Kantor Pos Indonesia yaitu pada tanggal 22 Maret 2024 dan 5 April 2024 akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat/Petrus Hillah Pusuq;
11. Bahwa perbuatan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq dengan tidak melakukan pembayaran hutang tepat waktu dan juga sampai dengan saat ini tidak juga menyerahkan tanah beserta rumah yang menjadi jaminan hutangnya tersebut adalah sebuah perbuatan yang tidak menepati janji/kesepakatan atau cidera janji atau ingkar janji atau wan prestasi;
12. Bahwa Tergugat/Petrus Hillah Pusuq sesuai dengan yang tercatat pada KTP nya ber NIK 6472033112520008 dilahirkan pada tanggal 31 Desember 1952 yang mana berarti pada tahun 1998 saat membuat kesepakatan tersebut telah berumur 46 tahun,sudah cukup usia untuk melakukan kesepakatan perjanjian sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
13. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A sesuai dengan yang tercatat pada KTPnya ber NIK 6472042904430001 dilahirkan pada tanggal 29/4/1943 yang mana berarti pada tahun 1998 telah berumur 55 tahun,sudah cukup usia untuk melakukan kesepakatan perjanjian sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;

Hal. 3 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



14. Bahwa perbuatan ingkar janji atau cidera janji atau wan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat/Petrus Hillah Pusuq ini apabila dihitung dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2024 telah terlewati lebih dari 20 tahun dan jelas ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat/Simon Pradanu A baik materiil maupun imateriil yang tidak dapat dihitung dengan nilai uang mengingat dengan uang sebesar Rp 11,250,000.- (Satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tahun 1998 bisa dijadikan modal usaha yang perputarannya bisa menjadi keuntungan usaha berpuluh puluh kali lipat;
15. Bahwa Penggugat/Simon Pradanu A karena niat baiknya telah diabaikan oleh Tergugat/Petrus Hillah Pusuq saat ini hanya ingin agar Tergugat/Petrus Hillah Pusuq menepati janjinya untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah beserta rumahnya yang dijadikannya sebagai jaminan hutang untuk menjadi milik Penggugat/Simon Pradanu A dan membalik nama Sertifikat Hak Milik No1104 menjadi atas nama Penggugat/Simon Pradanu A;
16. Bahwa Turut Tergugat/Badan Pertanahan Kota Samarinda adalah instansi pemerintah yang menangani pembuatan Sertifikat Hak Milik atas tanah,Akta Jual Beli,peralihan hak kepemilikan atas tanah dari orang ke orang;

Berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat/Simon Pradanu A dengan ini menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk sekiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum perjanjian hutang piutang Para Pihak (Penggugat/Simon Pradanu A dan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq) yang dicatat pada kwitansi tanggal 30 Agustus 1998;
3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Simon Pradanu A;
4. Menyatakan Tergugat/Petrus Hillah Pusuq terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wan prestasi atau cidera janji;
5. Menyatakan jaminan hutang berupa tanah beserta rumah yang terletak di di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda sah menjadi milik Penggugat/Simon Pradanu A;
6. Memerintahkan kepada Tergugat/Petrus Hillah Pusuq untuk:

Hal. 4 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



- a. Mengosongkan tanah berikut rumah miliknya yang dijadikan jaminan hutangnya tersebut kepada Penggugat/Simon Pradanu A;
 - b. Membebaskan tanah beserta rumah miliknya yang terletak di di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda yang menjadi jaminan hutangnya tersebut dari kewajiban hukum dengan pihak lain;
 - c. Menyerahkan tanah berikut rumah yang terletak di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda yang menjadi jaminan hutangnya tersebut kepada Penggugat/Simon Pradanu A tanpa adanya tuntutan ganti rugi dalam bentuk apapun;
 - d. Membuat Akta Jual Beli tanah beserta rumah yang terletak di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda yang menjadi jaminan hutangnya tersebut dengan Pengugat/Simon Pradanu A;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Badan Pertanahan Kota Samarinda sebagai instansi pemerintah yang membuat legalitas kepemilikan tanah untuk:
- a. Memproses permohonan dari Penggugat/Simon Pradanu A meskipun tanpa kehadiran Tergugat/Petrus Hillah Pusuq untuk membuat legalitas peralihan hak kepemilikan atas tanah berikut rumah yang terletak di Jalan Bukit Barisan gg 3 RT 24 RW 9 Kel Jawa Kec Samarinda Ulu,Samarinda yang menjadi jaminan hutang dari Tergugat/Petrus Hillah Pusuq beralih kepada Penggugat/Simon Pradanu A;
 - b. Memproses permohonan dari Penggugat/Simon Pradanu A meskipun tanpa kehadiran Tergugat/Petrus Hillah Pusuq untuk melakukan balik nama di Sertifikat Hak Milik No 1104 dari nama Tergugat/Petrus Hillah Pusuq beralih menjadi nama Penggugat/Simon Pradanu A'

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain mohon sekiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil adilnya;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat hadir yang diwakili oleh kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Risalah Panggilan Sidang tanggal 15 Januari 2025, tanggal 24 Januari 2025

Hal. 5 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



dan tanggal 6 Februari 2025, sedangkan ternyata bahwa ketidakhadiran Tergugat tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Online, dengan menunjuk Agung Prasetyo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2025, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT di dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran TURUT TERGUGAT hanyalah pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap;
3. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam wilayah hukum Kota Samarinda;
4. Bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT demi kepentingan Hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, TURUT TERGUGAT menyampaikan informasi yang ada pada Buku Tanah Hak Milik 1104 Kelurahan Jawa

Hal. 6 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



tercatat atas nama Petrus Hilah sebagai pemilik terakhir luas 96 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 779/SMDA-ULU/97 yang diterbitkan pada tanggal 30 Agustus 1997;

5. Bahwa menanggapi dalil dari Penggugat "*Bahwa Turut Tergugat/Badan Pertanahan Kota Samarinda adalah instansi Pemerintah yang menangani pembuatan Sertipikat Hak Milik atas tanah, Akta Jual Beli, peralihan hak kepemilikan atas tanah dari orang ke orang*" perlu Turut Tergugat sampaikan pembuatan Akta Jual Beli bukan merupakan produk ataupun kewenangan dari TURUT TERGUGAT;
6. Bahwa Akta Jual Beli atau AJB adalah dokumen autentik yang menjadi bukti terjadinya peralihan hak atas properti, baik tanah dan/atau bangunan karena jual-beli. Karena statusnya sebagai dokumen autentik, AJB tidak dibuat dan diterbitkan oleh sembarang orang, dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dokumen ini hanya dibuat dan diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biasa yang disebut PPAT;
7. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada bagian Primer poin 5 huruf a dan b, dalam hal ini Turut Tergugat dalam Pasal 1132 KUH Perdata "*Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan*" kemudian apabila Debitur melakukan wanprestasi, harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, sehingga bila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya seharusnya Penggugat dalam gugatannya mengajukan sita jaminan melalui Pengadilan setempat;
8. Bahwa apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama bahwa tanah tersebut adalah milik tergugat, luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas (SEMA No. 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962). Untuk menghindari kesalahan pernyataan diwajibkan membawa serta Kepala Desa untuk melihat keadaan tanah, batas serta luas tanah yang akan disita);

Hal. 7 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



9. Bahwa Sita Persamaan Permohonan Sita Jaminan Adalah sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi. Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) ini diatur dalam pasal 227 HIR dan apabila Sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka sita tersebut menjadi sita eksekusi;
10. Bahwa setelah adanya permohonan sita eksekusi maka tahap selanjutnya adalah dikeluarkannya Penetapan Eksekusi yang berisi perintah Ketua Pengadilan Negeri kepada Panitera dan juru sita untuk menjalankan eksekusi dan setelah Pengadilan mengeluarkan Penetapan Eksekusi berikut Berita Acara Eksekusi maka tahap selanjutnya adalah lelang. Lelang merupakan penjualan di muka umum harta kekayaan termohon yang telah disita eksekusi atau menjual di muka umum barang sitaan milik termohon yang dilakukan di depan juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran). Tujuan lelang ini adalah untuk pemenuhan kewajiban si tergugat. Penggunaan kantor lelang dimaksudkan agar harga yang didapat tidak merugikan si tergugat dan sesuai dengan harga yang sewajarnya di pasaran. Hasil lelang digunakan untuk membayar kewajiban yang telah ditetapkan dalam putusan hakim;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka menurut TURUT TERGUGAT dalil Penggugat pada bagian Primer poin 5 huruf a dan b seharusnya ditolak karena sangat jelas bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;
12. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT jelaskan kembali pada prinsipnya Kantor Pertanahan Kota Samarinda selanjutnya dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam Pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam hal ini termasuk pencatatan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 (ayat 6) bahwa "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah";

Hal. 8 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



13. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada prinsipnya Penggugat memohonkan untuk TURUT TERGUGAT memproses peralihan Sertipikat Hak Milik No. 1104/Kel. Jawa atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat, terhadap proses peralihan hak sebagaimana yang dimohonkan Penggugat di dalam gugatannya, merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: *“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
- a. Peralihan hak karena jual bel, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahannya hak lainnya;*
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;*
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi;*
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan;*
 - e. Peralihan Hak Tanggungan;*
 - f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
 - g. Pembagian hak bersama;*
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;*
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama;*
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.*
14. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun pemeliharaan data pertanahan pada sertipikat hak atas tanah selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada,

Hal. 9 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



bahkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT, dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proportionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan azas tidak boleh mencampurkan adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

Berdasarkan uraian jawaban TURUT TERGUGAT tersebut di atas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk:
 - a. Memproses permohonan dari Penggugat meskipun tanpa kehadiran Tergugat terkait peralihan hak kepemilikan atas tanah berikut rumah atau obyek sengketa perkara *a quo* dari Tergugat beralih kepada Penggugat;
 - b. Memproses permohonan dari Penggugat meskipun tanpa kehadiran Tergugat terkait baliknama di Sertipikat Hak Milik No. 1104/Kel. Jawa atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklard*;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
4. Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Pengenal (KTP) atas nama Simon Pradanu. A, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Pengenal (KTP) atas nama Petrus Hillah Pusuq, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi tanggal 30 Agustus 1998, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak Nomor 1104, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-4;



5. Fotokopi Surat Somasi atau Teguran Nomor 15/AGS-SMD/III/2024 tanggal 22 Maret 2024, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi atau Teguran Nomor 35/AGS-SMD/IV/2024 tanggal 5 April 2024, sesuai dengan asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi *print out* chat Whatsapp, tanpa asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi foto tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bukit Barisan No. 33 RT 24, RW. 9, Kelurahan Jawa, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, tanpa asli, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari data aplikasi Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Samarinda, sesuai dengan *print out*, bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang bahwa bukti surat-surat Penggugat tersebut dibubuhi materai yang telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti surat P-7, P-8 dan P9 tanpa surat aslinya, tetapi bukti surat-surat tersebut dikuatkan dengan bukti surat-surat lainnya yang sesuai dengan surat aslinya dan keterangan Para Saksi dari pihak Penggugat yang saling bersesuaian, maka menurut Majelis Hakim bahwa semua bukti surat Penggugat dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1866 Jo. Pasal 1888 KUHPerdata dan Pasal 284 R.Bg Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, kaidah hukumnya bahwa *“fotocopy surat tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan Saksi dan alat bukti lainnya, maka fotocopy surat tersebut bukan alat bukti yang sah”*;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Yance Manongko;

- Bahwa Saksi hanya kenal dengan Penggugat karena pernah bekerja sebagai sopir Penggugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh Penggugat bahwa Tergugat memiliki hutang terhadap Penggugat sekitar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Hal. 11 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



- Bahwa Saksi pada saat diceritakan oleh Penggugat adalah sebagai supir Penggugat, cerita tersebut diceritakan saat Saksi dan Penggugat sedang berdua di mobil dalam perjalanan ke sungai siring yang merupakan kebun milik Tergugat untuk menagih hutang ke Tergugat, pada saat itu Saksi hanya menunggu di mobil saja;
- Bahwa Saksi mengetahui hutang tersebut ada jaminan, namun Saksi tidak mengetahui bentuk jaminan hutang tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke rumah Tergugat pada saat 7 (tujuh) tahun yang lalu di bukit barisan, pada saat itu rumah tersebut masih berupa bangunan dari kayu;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat terjadinya penandatanganan kwitansi hutang piutang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat tinggal di rumah yang berada di Jalan Bukit tersebut, yang Saksi ketahui bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah anak dari Tergugat;

2. Saksi Suratin:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena pada saat ini Saksi menjaga dan tinggal di tanah milik Penggugat yang berada di Sungai Siring;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Penggugat bahwa Penggugat memiliki piutang sebesar Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jaminan sertipikat rumah pada tahun 1998;
- Bahwa Saksi pernah mengantar Penggugat ke rumah Tergugat dan bertemu langsung dengan Tergugat di Sungai Siring untuk menagih hutang, pada saat itu Saksi ikut masuk ke dalam dan mendengar pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mendengar sendiri Tergugat mengakui memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa pada saat kunjungan ketiga kalinya, Tergugat mengatakan kalau tidak mau membayar dan menyuruh Penggugat menempuh jalur hukum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang kwitansi hutang piutang tersebut;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 12 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1104, tanggal 29 Agustus 1997, sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup, diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut dibubuhi materai yang telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya, maka menurut Majelis Hakim bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1866 Jo. Pasal 1888 KUHPerdata dan Pasal 284 R.Bg;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 9 Mei 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak mengembalikan hutang kepada Penggugat sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang mana pada tanggal 30 Agustus 1998 telah dibuat perjanjian di bawah tangan yang berbentuk Kwitansi antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan pinjaman sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat, dengan jaminan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Bukit Barisan No.131 RT.IV sesuai dengan Sertipikat No. 1104, dengan jatuh tempo pengembalian hutang pada tanggal 30 September 1998;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki tugas dan fungsi dalam pengadministrasian atau pendaftaran hak atas tanah dalam wilayah hukum Kota Samarinda;

Hal. 13 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



- Bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat demi kepentingan hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, Turut Tergugat menyampaikan informasi yang ada pada Buku Tanah Hak Milik No. 1104 Kelurahan Jawa tercatat atas nama Petrus Hilah sebagai pemilik terakhir luas 96 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 779/SMDA-ULU/97 yang diterbitkan pada tanggal 30 Agustus 1997, yang mana pembuatan Akta Jual Beli bukan merupakan produk ataupun kewenangan dari Turut Tergugat;
- Bahwa terhadap proses peralihan hak sebagaimana yang dimohonkan Penggugat di dalam gugatannya, merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah. Sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUHPerdata bahwa "*barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka pada prinsipnya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan mengenai keadaan ingkar janji (*wanprestasi*) Tergugat terhadap perjanjian hutang piutang berdasarkan kwitansi tanggal 30 Agustus 1998 dengan jaminan tanah beserta rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1104 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 14 Juni 1997 Nomor 2101/1997 dengan luas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok persengketaan para pihak berperkara sebagai berikut:

Menimbang bahwa perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian riil, yang mana perjanjian baru terjadi setelah adanya penyerahan, selama uang pinjaman belum diserahkan kepada penerima pinjaman (*debitur*), maka perjanjian hutang piutang belum terjadi. Apabila uang telah diserahkan, maka pihak penerima pinjaman (*debitur*) menjadi pemilik dari uang yang dipinjamnya dan berkewajiban mengembalikan atau mengganti uang pinjaman tersebut kepada pihak pemberi pinjaman (*kreditur*). Perjanjian hutang piutang

Hal. 14 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



termasuk juga dalam pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata yang menjelaskan "*pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan semula*;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-4 serta keterangan para Saksi, antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian hutang piutang sebagaimana berdasarkan kwitansi tanggal 30 Agustus 1998, yang mana Penggugat sebagai kreditur telah meminjamkan uang sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat selaku debitur dengan jatuh tempo tanggal 30 September 1998, namun Tergugat telah menunggak membayar pinjaman tersebut sampai dengan gugatan Penggugat didaftarkan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 sampai dengan P-9 dan pemeriksaan setempat yang saling bersesuaian bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman tersebut, Tergugat telah menjaminkan rumah dan tanah yang terletak di Jalan Bukit Barisan RT IV Nomor 131 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1104 merupakan milik Tergugat;

Menimbang bahwa setelah memeriksa bukti surat P-1 sampai dengan P-5 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat tersebut sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kehendak antara Penggugat dan Tergugat yang sama-sama cakap menurut hukum untuk mengikatkan diri pada perjanjian hutang piutang, hal tersebut dapat dilihat dari keterangan lengkap mengenai tempat dan tanggal dibuatnya perjanjian yang tertera pada kwitansi serta ditandatangani oleh Tergugat di atas materai sebagai penerima pinjaman uang dari Penggugat, yang mana tanda tangan tersebut dapat diartikan sebagai persetujuan dari masing-masing pihak yang secara sukarela mengikatkan diri dalam perjanjian hutang piutang tanpa adanya paksaan;
2. Penggugat dan Tergugat adalah orang yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, sehingga Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap untuk mengadakan suatu perjanjian, sebagaimana berdasarkan damal ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata bahwa "*Yang termasuk orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian ialah*

Hal. 15 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



orang yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan”;

3. Dalam Kwitansi tanggal 30 Agustus 1998 yang ditandatangani oleh Tergugat, bahwa telah diperjanjikan (prestasi) mengenai pengembalian uang sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat dengan jangka waktu pengembalian selama 1 (satu) bulan yaitu pada tanggal 30 September 1998;
4. Hal yang diperjanjikan Para Pihak tersebut yaitu mengenai hutang piutang adalah tidak melanggar perundang-undangan, kepatutan maupun ketertiban umum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *wanprestasi* adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerduta;

Menimbang bahwa menurut Agus Yudha Hernoko dalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai apabila:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Terlambat berprestasi;
3. Berprestasi tetapi tidak sesuai sebagaimana yang dijanjikan;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerduta bahwa *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;*

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti surat-surat Penggugat serta keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Penggugat meskipun Penggugat telah mengirimkan surat somasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 22 Maret 2024 dan pada tanggal 5 April 2024 ke tempat tinggal

Hal. 16 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Tergugat sebagaimana yang tertera pada bukti P-5 dan P-6, namun Tergugat tetap tidak melunasi hutangnya, yang mana Tergugat belum pernah melakukan pembayaran hutangnya sampai dengan jatuh tempo pada tanggal 30 September 1998 hingga sekarang;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan *wanprestasi*, karena Tergugat tidak memenuhi prestasi yaitu kewajiban membayar hutang kepada Penggugat, yang mana apa yang telah diperjanjikan tersebut harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1233 jo. Pasal 1234 jo. Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerduta;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini sudah terjawab sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Petitum kesatu:

menimbang bahwa untuk dapat dikabulkan atau tidak petitum ini, maka harus ditentukan terlebih dahulu dikabulkan atau tidaknya petitum-petitum selanjutnya;

Petitum kedua:

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P-3 berupa kwitansi tanggal 30 Agustus 1998, yang mana kwitansi tersebut mencantumkan tindakan hukum serta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, hal tersebut dikuatkan dengan keterangan Para Saksi dari pihak Penggugat bahwa Tergugat mengakui adanya hutang piutang kepada Penggugat pada saat Penggugat melakukan penagihan hutang terhadap Tergugat, sehingga keterangan Para Saksi tersebut bersesuaian dengan klausul yang terdapat pada kwitansi yang diajukan sebagai bukti mengenai adanya perjanjian hutang piutang dan ternyata perjanjian hutang piutang tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dengan demikian petitum kedua beralasan menurut hukum, maka haruslah dikabul;

Hal. 17 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Petitum ketiga:

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-9 yang dikuatkan dengan keterangan para Saksi yang saling bersesuaian sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1866 Jo. Pasal 1888 KUHPerdara Jo. Pasal 284 R.Bg Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 yang kaidah hukumnya bahwa *“Dalam mengajukan fotocopy surat-surat sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka fotocopy surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah di persidangan”*, serta telah dipergunakan sebagai dasar dalam mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga bukti-bukti tersebut dinyatakan sah dan berharga, dengan demikian petitum ketiga beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, namun tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan;

Petitum keempat:

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat, karena Tergugat tidak pernah mengembalikan/ membayar hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang seharusnya telah Tergugat bayarkan kepada Penggugat pada tanggal 30 September 1998 sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dengan demikian petitum keempat beralasan menurut hukum, maka haruslah dikabulkan;

Petitum kelima:

Menimbang bahwa petitum kelima yang pada pokoknya terkait peralihan hak atas objek jaminan hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi objek jaminan adalah tanah beserta bangunan rumah di atas nya seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Bukit Barisan RT.IV No. 131 Kota Samarinda dengan Sertipikat Hak Milik No. 1104 yang merupakan milik Tergugat sebagaimana berdasarkan bukti P-3 sampai dengan P-9 dan TT-1 dan hasil pemeriksaan setempat yang saling bersesuaian;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu petitum mengenai peralihan hak atas objek jaminan berupa benda tidak bergerak sebagai pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat sebagai berikut:

Hal. 18 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Menimbang bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa "*peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan*",

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1756 KUHPerdata bahwa "*utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan terjadi sesuatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku saat itu*", dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 401 K/Sip/1972 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "*dalam hal piutang uang dengan borg harta tetap, kalau yang berutang melakukan wanprestasi tidak dengan otomatis barang tanggungan menjadi milik yang bersangkutan*";

Menimbang bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, peralihan hak atas tanah dan rumah yang menjadi objek jaminan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat yang terdapat pada petitum kelima tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka haruslah ditolak;

Menimbang bahwa meskipun petitum kelima ditolak, namun berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, Tergugat telah melakukan *wanprestasi* sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum keempat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum, maka Tergugat tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya melunasi hutang kepada Penggugat, meskipun dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada menuntut pelunasan hutang oleh Tergugat, namun pelunasan hutang tersebut bersesuaian dan sejalan dengan posita dan petitum gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* sebagaimana berdasarkan petitum keempat dan petitum subsidair yang menyatakan Penggugat memohon sekiranya untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 19 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1756 KUHPerdata jo. Yurisprudensi Nomor 74 K/Sip/1969, tanggal 14 Juni 1969 yang kaidah hukumnya bahwa “*penilaian perbedaan nilai uang harus dilakukan dengan menggunakan harga emas pada waktu jumlah itu ditetapkan pengadilan negeri dengan waktu pelaksanaan dengan membebaskan risiko karena penilaian itu kepada kedua belah pihak secara separuh-separuh*”;

Menimbang bahwa hutang piutang sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut terjadi pada tahun 1998, yang mana hutang tersebut telah jatuh tempo 27 (dua puluh tujuh) tahun yang telah lampau, sehingga nilai hutang tersebut sudah tidak relevan lagi untuk saat ini, maka Majelis Hakim akan menilai jumlah hutang tersebut dengan menggunakan harga emas pada saat itu sebagai berikut:

- Jumlah hutang Tergugat sejumlah Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Harga emas dipasaran pada tahun 1998 berdasarkan Buku Statistik Indonesia, hal. 456 yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik adalah sebesar Rp73.125,00 (tujuh puluh tiga ribu seratus dua puluh lima rupiah) per gram;

Dengan demikian nilai hutang Tergugat dikonversi dengan harga emas (logam mulia) pada tahun 1998 yaitu $Rp11.250.000,00 : Rp73.125,00 = 153,84$ gram;

Menimbang bahwa berdasarkan perhitungan nilai jumlah hutang tersebut di atas, maka Tergugat dihukum untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sejumlah uang yang nilainya sama dengan harga emas seberat 153,84 (seratus lima puluh tiga koma delapan empat) gram

Menimbang bahwa berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Indonesi, pada bulan Juni 2025 harga beli emas (logam mulia) sekitar Rp1.749.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) per gram, maka nilai hutang Tergugat dikonversi dengan harga emas yaitu $153,84 \text{ gram} \times Rp1.749.000,00 = Rp269.066.160,00$ (dua ratus enam puluh sembilan juta enam puluh enam ribu seratus enam puluh rupiah), dengan demikian terhadap petitum kelima beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan perhitungan nilai jumlah hutang sebagaimana berdasarkan pertimbangan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu menambahkan amar putusan yang menghukum Tergugat untuk membayar hutang kepada Penggugat yang nilainya sama dengan harga emas seberat 153,84 (seratus lima puluh tiga koma delapan puluh empat)

Hal. 20 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gram yakni 153,84 gram x Rp1.749.000,00 (harga beli logam mulia per gram pada bulan Juni 2025) = Rp269.066.160,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta enam puluh enam ribu seratus enam puluh rupiah);

Petitem keenam:

Menimbang bahwa petitum keenam huruf a sampai dengan c yang pada pokoknya mengenai tindakan pelaksanaan putusan yang meliputi penyerahan, pengosongan dan menyerahkan objek jaminan hutang piutang yang berkaitan dengan petitum kelima. Sedangkan petitum kelima yang dikabulkan mengenai pembayaran hutang oleh Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, maka mutatis mutandis bahwa petitum keenam huruf a sampai dengan c tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya petitum keenam huruf d pada pokoknya menuntut untuk memerintahkan Tergugat membuat Akta Jual Beli terhadap objek jaminan hutang piutang, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata mengatur tentang "*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*". Selanjutnya salah satu syarat sah perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu "*adanya kesepakatan antar pihak yang mengikatkan dirinya*", dan berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa "*Tidak ada kesepakatan apabila kesepakatan tersebut diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*",

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1323 KUHPerdata menentukan bahwa "*paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat*";

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877 K/PDT/1996, yang kaidah hukumnya bahwa "*jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum*";

Menimbang bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum keenam huruf d

Hal. 21 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Penggugat tidak beralasan hukum, maka petitum keenam huruf d haruslah ditolak;

Petitum ketujuh:

Menimbang bahwa petitum ketujuh pada pokoknya mengenai memerintahkan Turut Tergugat untuk membuat legalitas kepemilikan atau perpindahan hak milik tanah beserta rumah yang terletak di di Jalan Bukit Barisan Gang 3 RT. 24, RW. 9 Kelurahan Jawa, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat peralihan hak atas tanah hanya diperbolehkan berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 36 jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dan seterusnya. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah berdasarkan hutang piutang tidak dapat dilakukan sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum kelima, dengan demikian mutatis mutandis petitum ketujuh tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Petitum kedelapan:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 181 R.Bg menentukan bahwa "*barang siapa yang dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*";

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian petitum kedelapan tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan petitum kedua sampai dengan petitum kedelapan tersebut di atas, yang mana sebagian petitum dikabulkan dan sebagian petitum lainnya ditolak, maka petitum kesatu haruslah ditolak dan menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Pasal 1243 Jo. Pasal 1320 Jo. 1754 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Hal. 22 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan *wanprestasi* kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat yang dicatat pada kwitansi tanggal 30 Agustus 1998;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat yang nilainya sama dengan harga emas seberat 153,84 (seratus lima puluh tiga koma delapan puluh empat) gram yakni 153,84 gram x Rp1.749.000,00 (harga beli logam mulia per gram pada bulan Juni 2025) = Rp269.066.160,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta enam puluh enam ribu seratus enam puluh rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.878.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin tanggal 2 Juni 2025 oleh kami, Teopilus Patiung, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rida Nur Karima, S.H., M.Hum., dan Lili Evelin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 11 Juni 2025 oleh Teopilus Patiung, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Lili Evelin, S.H., M.H., dan Marjani Eldiarti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Siti Maisyurah S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIDA NUR KARIMA, S.H., M.HUM.

TEOPILUS PATIUNG, S.H., M.H.

LILI EVELIN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SITI MAISYURAH, S.H.

Hal. 23 dari 24 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2025/PN Smr



Perincian biaya:

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp 100.000,00;
3. Panggilan Sidang	:	Rp 448.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.250.000,00;
5. PNBP panggilan	:	Rp 20.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi	:	<u>Rp 10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp1.878.000,00

(satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)