



PUTUSAN

Nomor 100/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 :

TAAT AGUS ADI SUJIWO, Tempat/Tanggal Lahir Sitobondo, 18 Juni

1979/Umur 44 Tahun, Kebangsaan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekeijaan Wiraswasta, Alamat Bangun Rejo RT.15 Desa Bangun Rejo Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SOLEMAN TEMA BILI, SH. Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Wali Ate "LBH-WALI ATE yang beralamat di Jl. Naga RT.36 Kelurahan Timbau Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Oktober 2023, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong dibawah Nomor 466/SK/2023/PN Tgr, tanggal 13 November 2023, selanjutnya disebut sebagai-----Penggugat;

LAWAN

MARTINAH selaku Ahli Wans Almarhum HASANAH Binti HASAN,

bertempat tinggal di Desa Embalut RT.08 Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut sebagai -----Tergugat I;

MARDIANA selaku Ahli Waris Almarhum HASANAH Binti HASAN,

bertempat tinggal di Gang Melati RT.03 Kel/Desa Ponoragan Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut----- Tergugat II;

MARDIAH selaku Ahli Waris Almarhum HASANAH Binti HASAN, bertempat

tinggal Desa Embalut RT.08 Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut-----Tergugat III;



Untuk selanjutnya tergugat I, tergugat II dan tergugat III disebut sebagai-----

Para Tergugat;

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara, yang beralamat Jl.A.Yani No.22 Kelurahan Melayu Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut-----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;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 13 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 14 November 2023 dalam register perkara perdata Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Trg, terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat III merupakan Ahli Waris dari Almarhum HAS ANAH Binti HASAN, yang mana Alm.HASANA Binti HASAN telah meninggal dunia di Desa Embalut pada tanggal 7 Maret 2005, dari Perkawinan Alm. HASANA Binti HASAN dengan Alm.M. MATNOH Bin YUSUF telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yakni MARTINAH. M (Tergugat I), MARDIANA (Tergugat II) dan MARDIAH (Tergugat III);
2. Bahwa Alm. HASANA Binti HASAN memiliki sebidang tanah perbatasan yang berlokasi di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dengan ukuran tanah seluas 2.000 M² sesuai sertifikat hak milik Nomor : M 143 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai tertanggal 18 Februari 1993 dengan kondisi batas-batas tanah saat ini sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan **Sungai Mahakam**
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan **SUDIANTO**
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan **Jalan Desa**
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan **LUKMAN HAKIM**
3. Bahwa saat ini tanah milik Alm. HASANA Binti HASAN dengan ukuran tanah seluas 2.000 M² sesuai sertifikat hak milik Nomor : M 143 telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh Penggugat dari tahun 2004 sampai dengan sekarang;

4. Bahwa awal mulanya Penggugat menguasai tanah milik Aim. HASANAH Binti HASAN dengan sertifikat No. M 143, dikarenakan pada awal Tahun 2004 Tergugat menawarkan tanah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), karena posisi tanah milik Alm.Hasanah Binti Hasan berada dipinggir Sungai Mahakam dan cocok untuk tempat bangun usaha keramba budidaya ikan tawar, sehingga Penggugat langsung tertarik dan mau membelinya dengan harga Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) ;
5. Bahwa untuk diketahui Pengadilan, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada permasalahan hukum, dikarenakan Aim. HASANAH Binti HASAN telah meninggal dunia sehingga Penggugat tidak bisa membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. M 143 atas nama HASANAH menjadi atas nama Penggugat, sehingga Penggugat menarik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan ahli waris dari Aim. HASANAH Binti HASAN sebagai pihak dalam perkara a quo ini, dikarenakan dalam proses pengurusan /perubahan balik nama sertifikat hak milik membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni HASANAH atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Pengugat tidak dapat menikmati ha katas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa ;
6. Bahwa semenjak Penggugat membeli lahan/tanah perbatasan dengan ukuran luas tanah 2.000 M dengan Sertifikat Hak Milik No. M 143 An.HASANAH tertanggal 18 Februari 1993, tanah tersebut Penggugat telah menguasai sepenuhnya dan mengelola serta merawatnya sampai saat ini dan Penggugat selama menguasai tanah tersebut tidak pernah terjadi permasalahan ataupun sengketa dengan pihak manapun;
7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tanggal 18 Februari 1993 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Aim. HASANAH Binti HASAN maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tenggarong untuk mensahkan jual beli yang terjadi pada tahun 2004 antara Penggugat dengan Aim. HASANAH Binti HASAN agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak balik nama sertifikat hak milik No. M 143 di Kantor Turut Tergugat yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 100/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)



AGUS ADI SUJIWO;

8. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara) mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No. M 143 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya telah dijadikan pihak dalam perkara a quo ini dikarenakan sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tenggarong dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/nalik nama Sertifikat Hak Milik No. M 143 tertanggal 18 Februari 1993 yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT AGUS ADI SUJUWO ;

9. Bahwa agar perkara a quo dapat bejalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Aim. HASANAH yang dilakukan pada Tahun 2004 atas Tanah perbatasan beralamat di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dengan ukuran tanah seluas 2.000 M sesuai sertifikat No. M 143 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai tanggal 18 Februari 1993 adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan tanah seluas 2.000 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993 atas nama HASANAH yang terletak di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan **Sungai Mahakam**
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan **SUDIANTO**
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan **Jalan Desa**
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan **LUKMAN HAKIM****Adalah sah milik Penggugat**
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993 yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT AGUS ADI SUJIWO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. M 143 tertanggal 18 Februari 1993 yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT AGUS ADI SUJIWO ;

6. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Tenggarong berpendapat lain, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo memberikan Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasanya sebagaimana surat kuasa terlampir, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan 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 I masing – masing pada tanggal 15 November 2023 untuk persidangan tanggal 29 November 2023, tanggal 30 November 2023 untuk persidangan tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 14 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2024, kepada Tergugat II masing – masing pada tanggal 15 November 2023 untuk persidangan tanggal 29 November 2023, tanggal 30 November 2023 untuk persidangan tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 14 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2024, kepada Tergugat III masing – masing pada tanggal 15 November 2023 untuk persidangan tanggal 29 November 2023, tanggal 30 November 2023 untuk persidangan tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 14 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2024, serta kepada Turut Tergugat IV masing – masing pada tanggal 15 November 2023 untuk persidangan tanggal 29 November 2023, tanggal 30 November 2023 untuk persidangan tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 14 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2024, sehingga dengan pertimbangan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, Majelis Hakim memutuskan untuk melanjutkan proses persidangan untuk tidak memanggil kembali Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat dengan konsekuensi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tetap tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena persidangan ini dilanjutkan tanpa hadirnya pihak para 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-10, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 6402161906790003, atas nama TAAT AGUS DWI SUJIWO, diberi tanda bukti P-1;
2. Kartu Keluarga (KK) No. 6402161411073690, atas nama Kepala Keluarga TAAT AGUS DWI SUJIWO, diberi tanda bukti P-2;
3. Surat Keterangan Nomor : 100-593.21/10/64.02.16.2003/10/2023, tertanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda bukti P-3;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : M 143 atas nama HASANAH, diberi tanda bukti P-4;
5. Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda bukti P-5;
6. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6402064406750005, atas nama MARTINAH. M, diberi tanda bukti P-6;
7. Kartu Keluarga (KK) Nomor : 6402161002160004, atas nama Kepala Keluarga MARTINAH. M, diberi tanda bukti P-7;
8. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6402164607760003, atas nama MARDIANA, diberi tanda bukti P-8;
9. Kartu Keluarga (KK) Nomor : 6402022611190001, atas nama Kepala Keluarga SURIYONO, diberi tanda bukti P-9;
10. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 6402164309770001 atas nama MARDIANAH, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum, sementara itu sebagian lagi yakni bukti P-6 sampai dengan P-10 adalah fotokopi dari fotokopi, selanjutnya keseluruhan bukti *a quo* akan dipertimbangkan dalam putusan sepanjang terkait dan relevan dengan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 I LUKMAN HAKIM;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga keramba;
- Bahwa Saksi tinggal di Embalut 2 tahun ini karna usaha keramba;
- Bahwa tanah Penggugat yang di Embalut yang dibeli dari HASANAH, Saksi mengetahui;
- Bahwa Penggugat lebih dulu beli tanah dilokasi, baru Saksi;
- Bahwa penjualnya berbeda, tapi tanah Saksi dan Penggugat berdampingan;
- Bahwa tanah Saksi posisinya berada dibagian Selatan tanah Penggugat;
- Bahwa hanya ada Penggugat dilokasi itu;
- Bahwa tanah Penggugat tidak ada masalah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah dari HASANAH;
- Bahwa diatas tanah tersebut sudah ada rumah dan keramba;
- Bahwa luas tanah Penggugat 40 x 50 M2;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat – surat tanah;

Saksi II SUDIANTO;

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai warga Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal di Embalut dan menjadi Ketua RT. 8 sudah kurang lebih 16 tahun;
- Bahwa tanah Penggugat yang di Embalut yang dibeli dari HASANAH, Saksi mengetahui;
- Bahwa Penggugat lebih dulu beli tanah dilokasi;
- Bahwa hanya ada Penggugat dilokasi itu;
- Bahwa tanah Penggugat tidak ada masalah selama ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah dari HASANAH;
- Bahwa diatas tanah tersebut sudah ada rumah dan keramba;
- Bahwa luas tanah Penggugat 40 x 50 M2;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat – surat tanah;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat terhadap objek perkara tanah dalam perkara ini yang telah dilakukan pada hari Jumat 23 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 para Tergugat tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya., Bahwa akibat ketidakhadiran para Tergugat tersebut maka para Tergugat dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu para Tergugat dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara a quo mengenai apakah jual-beli tanah antara Penggugat dan orang tua para Tergugat yaitu Alm.HASANAH Binti HASAN pada tahun 2004 terhadap sebidang tanah bersertipikat hak milik nomor Nomor M 143 tanggal 18 Februari 1993 dengan ukuran luas tanah 2.000 M tersebut, atas nama HASANAH adalah sah menurut hukum sehingga penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah serta berhak membalik nama sertifikat yang diperjualbelikan tersebut dari nama orang tua para 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:

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 100/Pdt.G/2023/PN Trg



1. Apakah Pengadilan Negeri Tenggaraong berwenang mengadili perkara aquo?
2. Apakah jual beli antara Penggugat dan orang tua para 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 10 (sepuluh) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : Saksi 1 Lukman Hakim dan Saksi 2 Sudioanto;

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 Tenggaraong berwenang mengadili perkara a quo, terhadap permasalahan tersebut oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo sebagaimana yang dimaksud dalam bukti surat P-4 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 Tenggaraong berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan kedua mengenai Apakah jual beli antara Penggugat dan orang tua para Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum serta penggugat berhak atas tanah tersebut dan membalik nama sertifikat tanah menjadi nama penggugat, akan majelis hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim menjawab pokok permasalahan tersebut, majelis hakim memandang perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan perihal legal standing/kapasitas dari para tergugat dalam perkara aquo apakah sudah tepat didudukkan sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo dikarenakan dalam gugatannya penggugat telah mendalilkan bahwasanya para tergugat adalah sebagai anak/ahli waris dari Alm.HASANAH yang telah meninggal dunia dan adalah sebagai pemilik tanah awal/penjual dari tanah yang telah penggugat beli;



Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 31 Oktober 2023 dan dihubungkan dengan bukti surat P-7, P-9 serta keterangan saksi - saksi, dapat diketahui bahwa terhadap Alm.HASANAH nyatanya memang telah meninggal dunia dan terhadap Alm.HASANAH tersebut selama hidupnya memiliki anak - anak dan sekarang menjadi ahli waris dari Alm.HASANAH yaitu adalah benar para tergugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut maka majelis hakim berpandangan bahwa dalam perkara aquo sudah tepat apabila terhadap gugatan yang diajukan oleh penggugat menarik para tergugat sebagai pihak tergugat dalam perkara ini karena para tergugat adalah benar sebagai ahli waris yang sah dari Alm.HASANAH, sehingga para tergugat juga masih memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa tanah dalam perkara aquo yang masih atas nama orang tua para tergugat dan bertanggung jawab secara keperdataan atas perbuatan - perbuatan hukum yang dilakukan oleh pewaris semasa hidupnya;

Menimbang, bahwa oleh karena para tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang memiliki kapasitas kedudukan sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli atas tanah yang dilakukan penggugat dan orang tua para 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-3 berupa Surat Keterangan Nomor : 100-593.21/10/64.02.16.2003/10/2023, tertanggal 24 Oktober 2023 yang menerangkan bahwasanya benar penggugat telah membeli sebidang objek tanah milik Alm Hasnah pada tahun 2014 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 2000 m2 yang terletak di Dusun pulau Yupa Rt.08 Desa Embalut
Kecamatan Tenggaraong sebrang;

Menimbang, bahwa fakta dari Bukti surat tersebut juga bersesuaian 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 Alm Hasnah;

Menimbang, bahwa selain adanya persesuaian dari alat bukti tersebut majelis hakim juga menilai bahwa berdasarkan adanya bukti P-4 yaitu berupa sertifikat hak milik tanah atas nama Hasnah 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;

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 dan diatas tanah tersebut sudah terdapat bangunan rumah milik penggugat dan usaha tambak ikan milik 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-3 dan keterangan Saksi-Saksi, yang telah cukup menggambarkan diantara Penggugat dan orang tua para Tergugat yaitu Alm Hasna pada tahun 2004 telah terjadi jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik nomor : M 143 atas nama HASANAH, 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 orang tua para Tergugat yaitu Alm Hasnah kepada Penggugat melalui jual beli secara tunai dan terang yang selanjutnya menimbulkan perikatan antara Penggugat dan Alm hasnah orang tua para Tergugat, sehingga beralasan hukum Penggugat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 100/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)



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 oaring tua para 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 menyatakan sah menurut hukum jual-beli tanah antara penggugat dan alm Hasnah orang tua para tergugat, 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 meminta tanah seluas 2.000 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993 atas nama HASANAH yang terletak di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, 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 Alm Hasnah selaku pihak Penjual pada tahun 2004 adalah adalah : SAH MENURUT HUKUM, sehingga Penggugat adalah Pemilik Sah atas Tanah Obyek Sengketa, maka Majelis Hakim menilai petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang mohon agar memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik, yang semula atas nama Hasnah menjadi nama penggugat., Terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim menilai dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga) sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas atas Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993, dengan kewajiban Penggugat untuk tetap mengikuti tahapan peralihan hak / balik nama yang ditentukan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, sehingga beralasan hukum petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang mohon agar Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. M 143 tertanggal 18 Februari 1993, terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim menilai dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), sebagaimana tersebut di atas, maka Turut Tergugat / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai instansi pelaksana pencatatan dan atau pengadministrasian pertanahan dapat melaksanakan pencatatan peralihan hak / balik nama, dengan kewajiban Penggugat untuk tetap mengikuti tahapan peralihan hak / balik nama yang ditentukan atau dipersyaratkan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo petitum gugatan angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima), dikabulkan dan merupakan inti dari gugatan a quo sehingga terhadap petitum ini penggugat memohon untuk dibebankan biaya perkara oleh karena berdasarkan permohonan tersebut maka Majelis Hakim menilai beralasan hukum petitum angka 6 (enam) 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 para 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 para 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:

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 100/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

1. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Alm. HASANAH yang dilakukan pada Tahun 2004 atas Tanah perbatasan beralamat di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dengan ukuran tanah seluas 2.000 M sesuai sertifikat No. M 143 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai tanggal 18 Februari 1993 adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan tanah seluas 2.000 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993 atas nama HASANAH yang terletak di Desa Embalut Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Sungai Mahakam
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan SUDIANTO
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan LUKMAN HAKIMAdalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor M 143 tertanggal 18 Februari 1993 yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT AGUS ADI SUJIWO;
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. M 143 tertanggal 18 Februari 1993 yang semula atas nama HASANAH menjadi atas nama TAAT AGUS ADI SUJIWO ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.452.000,00 (*dua juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari **Senin** tanggal 4 Maret 2024, oleh kami **ARYA RAGATNATA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANDI HARDIANSYAH, S.H., M.Hum.** dan **MAULANA ABDILLAH, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **RANDY MOCHAMMAD AVIF, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 100/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

Negeri Tenggara, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut melalui *Sistem Informasi E-Court Pengadilan*, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

HAKIM- HAKIM ANGGOTA,

ttd

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

ttd

MAULANA ABDILLAH, S.H., M.H.

HAKIM KETUA,

ttd

ARYA RAGATNATA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

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.	267.000,00
4. Biaya Sumpah	.....Rp.	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	.....Rp.	1.960.000,00
6. PNPB Panggilan & PS	.....Rp.	50.000,00
7. Redaksi	.....Rp.	10.000,00
8. Materai Putusan	.....Rp.	10.000,00

----- +

J u m l a hRp2.452.000,00

(dua juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah)