



PUTUSAN
Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MULYANTO, pekerjaan PNS, beralamat di Jalan PM Noor Komp Bumi Sempaja Blok CA Nomor 58, Samarinda, Kaltim, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

HERMAN BIN MUHAMMADIA, laki-laki, bertempat tinggal terakhir di Jalan Muang Ilir Rt.27, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, disebut sebagai **Tergugat**;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA, berkedudukan di Jalan H. M. Ardans, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ikhsan, S.H., M.H. dan kawan-kawan yang mewakili Kantor Pertanahan Kota Samarinda beralamat di Jalan HM.Ardans (Ring Road 3) Samarinda berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2024 yang telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda No.W18-U1/1588/HK.02.1/10/2024 tanggal 28 Oktober 2024, disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 15 Oktober 2024 dalam Register Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada tanggal 03 Januari tahun 2010, antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah / kebun di Jl. Muang Ilir, Kelurahan lempake dengan Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) beserta dengan tanam tumbuhnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 An HERMAN, dengan pembeli adalah Penggugat (Mulyanto).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada saat jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, dimana Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (tanda bukti hak) Nomor 672 tersebut kepada Penggugat.
 3. Bahwa pada saat jual beli terjadi kesepakatan harga antara Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) dan telah dibayar secara tunai, berdasarkan kwitansi tertanggal 03 Januari 2010.
 4. Bahwa dikarenakan kesibukan penggugat saat itu sehingga belum dilakukan balik nama pada Sertifikat tersebut.
 5. Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat berniat untuk membalik nama/ peralihan nama sertipikat tersebut Penggugat mencari keberadaan Tergugat untuk meminta dalam kepengurusan balik nama sertifikat, namun sampai sekarang tergugat susah untuk ditemui, hingga merugikan Penggugat dengan lamanya waktu dan mengakibatkan kerugian Materil serta merugikan Penggugat dalam mendapatkan Kepastian Hukum (sertifikat) dalam Jual beli tanah Tersebut sebagai Hak Kepemilikan Penggugat.
 6. Bahwa selama ini Penggugat merasa di rugikan terhadap Tergugat tersebut, karena Penggugat merasa kesulitan untuk balik nama / Peralihan nama Sertipikat Hak Milik, Nomor : 672, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, dengan Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
 7. Bahwa oleh karena itu Penggugat merasa di rugikan oleh Tergugat karena Penggugat tidak dapat menggunakan kepemilikan berupa sertifikat / peralihan balik nama atas nama Penggugat dalam menuju kepastian hukum yang dimana Sertifikat atas nama milik Tergugat, sudah dikuasai oleh Penggugat beserta obyeknya.
 8. Bahwa **PMH** diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, berbunyi **"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut "**.
 - Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
- Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dipahami unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :
- Adanya suatu perbuatan;

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berkenan menetapkan :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat adalah perbuatan Melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti dari Penggugat.
4. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dan dapat di jadikan dasar pengurusan peralihan hak / balik nama sertipikat.
5. Menyatakan tanah di Jl. Muang Ilir, Kelurahan lempake dengan Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) beserta dengan tanam tumbuhnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 An Herman adalah Sah milik Penggugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak / balik nama peralihan hak sertipikat Hak Milik Nomor : 672, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Herman menjadi tertulis atas nama Mulyanto (Penggugat).
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaair :

Apabila Majelis Hakim Samarinda yang memeriksa perkara ini dapat berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dipersidangan sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dilakukan panggilan secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Oktober 2024, tanggal 6 Nopember 2024 dan tanggal 13 Nopember 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim melanjutkan persidangan ini yanpa kehadiran Tergugat ;

Halaman 3 dari 10 Putusan Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr

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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Teopilus Patiung, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik No 672/Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda seluas 7.810 m2 atas nama Pemegang Hak HERMAN, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah/kebun di Jl. Muang Ilir, Kelurahan Lempake dengan Luas 7.810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) beserta tanam tumbuhnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 An. Herman, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga No. 6472050309090052 atas nama HERMAN yang dikeluarkan tanggal 2 Mei 2012, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti dan saksi-saksinya dipersidangan;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat ke lokasi tanah objek sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 24 Januari 2025;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 4 dari 10 Putusan Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor : 672, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) untuk dibalik nama menjadi nama Penggugat berdasarkan kwitansi jual beli tanah pada tanggal 3 Januari 2010 antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang bahwa yang menjadi permasalahan pertama dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah seluas luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 672, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur dengan harga Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sesuai kuitansi tanggal 3 Januari 2010;

Menimbang bahwa untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik No.672 Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur atas nama Herman dan bukti P-2 berupa Kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas ribu rupiah) dari Mulyanto kepada Herman tanggal 3 Januari 2010 untuk pembayaran sebidang tanah/ kebun di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) beserta tanam tumbuh sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor No.672 ,Bahwa bukti P-1 dan bukti P-2 merupakan fotocopy sesuai dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara/BW bukti surat a quo mempunyai kekuatan pembuktian dan patut untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 dan bukti P-2 dapat diketahui bahwa pada tanggal 3 Januari 2010 Herman (Tergugat) telah menerima uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Mulyanto (Penggugat) sebagai pembayaran atas penjualan sebidang tanah dan bangunan SHM No.672 seluas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 672,Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda atas nama pemegang hak Herman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa apabila bukti P-2 dihubungkan dengan keterangan, maka diperoleh fakta hukum bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan pada tanggal 3 Januari 2010;

Menimbang bahwa demikian pula halnya dengan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 24 Januari 2025 di lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa obyek sengketa baik dalam ukuran, batas-batas maupun lokasi adalah sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-3 diperkuat pula dengan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat (Mulyanto) selaku pembeli dengan Tergugat (Herman) selaku penjual yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2010 atas sebidang tanah seluas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 672, Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sesuai kuitansi tanggal 3 Januari 2010;

Menimbang bahwa permasalahan selanjutnya adalah apakah jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual tersebut sah secara hukum, mengingat proses jual belinya tidak dibuktikan dengan Akta PPAT atau tidak di hadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang bahwa mengenai hal tersebut Prof. Budi Harsono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria Indonesia menyatakan bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta PPAT adalah sah menurut hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari si penjual kepada si pembeli asalkan jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya. Selanjutnya disebutkan bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada dua yaitu syarat materiil dan formil . Syarat materiil meliputi:

- a. Bagi penjual : penjual adalah orang yang berhak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah ; yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat ; seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa apabila penjualnya belum dewasa maka ia diwakili oleh walinya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bagi Pembeli : pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dimana apabila obyek jual beli itu tanah hak milik maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, badan keagamaan atau badan sosial ;
- c. Obyek tanah bukan merupakan tanah sengketa maupun tanah yang sedang di sita oleh Pengadilan ;

Sedangkan syarat formil mengacu pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa dalam rangka pendaftaran pemindahan hak maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, hal ini ditegaskan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akte yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa selanjutnya Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 952K/Sip/1974 menyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata / hukum adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT. Selain itu, dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972 telah mensahkan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, dengan menyatakan bahwa "Akta jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah, Ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, tidak bermaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyampingkan Pasal-Pasal dari KUH Perdata atau ketentuanketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli;

Menimbang bahwa apabila fakta hukum terjadinya jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, dihubungkan dengan syarat sahnya jual beli hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat materiil jual beli tanah telah terpenuhi, sehingga jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual tersebut meskipun tidak dilakukan dengan Akta PPAT adalah sah menurut hukum, dimana Tergugat (Herman) selaku penjual selain sudah dewasa menurut hukum, juga merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat, karena berdasarkan bukti P-1 nama pemegang haknya adalah Herman Sedangkan untuk Penggugat selaku pembeli adalah Warga Negara Indonesia yang berhak untuk membeli tanah hak milik, sedangkan dari segi obyek tanah ternyata tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa atau penyitaan oleh Pengadilan. Selanjutnya apabila ditinjau dari hukum adat yang sifatnya riil dan kontan dan telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual yang sampai saat ini formalitasnya baru dapat dibuktikan dengan kuitansi penerimaan uang sebagaimana bukti P-2;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat (Mulyanto) selaku pembeli dengan Tergugat (Herman) selaku penjual yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2010 atas sebidang tanah seluas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Muang Ilir Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 672/Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sesuai kuitansi tanggal 3 Januari 2010, adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat (Mulyanto) selaku pembeli dengan Tergugat (Herman) selaku penjual yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2010 atas sebidang tanah seluas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum, sehingga beralasan untuk mengabulkan petitum gugatan angka 2, 3, 4 dan angka 5 gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa proses balik nama sertipikat dari atas nama Tergugat selaku penjual menjadi atas nama Penggugat selaku pembeli belum bisa

Halaman 8 dari 10 Putusan Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr



dilaksanakan karena Tergugat selaku penjual sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Hal tersebut mengakibatkan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah bagi Penggugat selaku pembeli, dimana Penggugat belum dapat menikmati hak atas tanah tersebut secara penuh karena belum bisa dilakukan peralihan hak/balik nama dalam sertifikat tanah a quo. Bahwa Tergugat sebagai penjual sesungguhnya mempunyai kewajiban hukum untuk menyelesaikan proses administrasi jual beli yaitu balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 672, Kelurahan Lempake Kecamatan Samarinda Ilir Kota Samarinda, namun faktanya Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat menandatangani dokumen-dokumen balik nama sertipikat terkait pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat maka Majelis Hakim mengabulkan petitum nomor 6 gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 ayat (2) jo. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat adalah perbuatan Melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti dari Penggugat;
4. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dan dapat di jadikan dasar pengurusan peralihan hak / balik nama sertipikat;
5. Menyatakan tanah di Jl. Muang Ilir, Kelurahan lempake dengan Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) beserta dengan tanam tumbuhnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 An Herman adalah Sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak / balik nama peralihan hak sertipikat Hak Milik Nomor : 672, Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur Luas 7810 M2 (Tujuh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama Herman menjadi tertulis atas nama Mulyanto (Penggugat);
7. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.004.000,00 (dua juta empat ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin tanggal 17 Februari 2025 oleh kami, Nyoto Hindaryanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Prasetyo, S.H., M.H. dan Lukman Akhmad, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 213/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 15 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 19 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ricka Fitriani, S.Pi, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Agung Prasetyo, S.H., M.H. Nyoto Hindaryanto, S.H., M.H.

Lukman Akhmad, S.H.

Panitera Pengganti,

Ricka Fitriani, S.Pi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. PNPB Panggilan dan proses..	:	Rp40.000,00;
4. Pemberkasan/ATK.....	:	Rp100.000,00;
5. Panggilan iding.....	:	Rp464.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.350.000,00;
7. Pendaftaran/PNPB.....	:	Rp30.000,00;+
Jumlah	:	Rp2.004.000,00;
(dua juta empat ribu rupiah)		