



PUTUSAN
Nomor 170/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:

SLAMET ISYADI, Lahir di Jakarta, tanggal 1 Oktober 1967, Umur 56 tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat di Jalan. Turi Merah 1, Rt.011, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SYAHRONI, SH., C.Me.**, yang beralamat di "FIRMA HUKUM SYAHRONI DAN REKAN", beralamat di Jalan Damanhuri, No.56-B, Rt.062, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, Provinsi KAL-TIM, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2024, disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **LINDA WATI**, alamat di Jalan Gatot Subroto, Gg. Masjid, Blok G, tanpa Nomor (*rumah warna biru berpagar Stainless*) Rt.045, Kelurahan Gunung Pelita, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **MELVAN MALIK**, alamat di Jalan Gatot Subroto, Gg. Masjid, Blok G, Rt.045, Kelurahan Gunung Pelita, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, berkedudukan di Jalan H. Moh. Ardans, No.2, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MOHAMAD IKHSAN, S.H., M.H.**, dan kawan-kawan yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Samarinda Jalan HM. Ardans (Ring road 3) Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Agustus 2024, disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 20 Agustus 2024 dalam Register Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Pembeli sebidang Tanah dan Bangunan beserta benda yang melekat pada bangunan tersebut dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Basrani
Barat : Rudy Setiawan
Selatan : Jalan Mawar 2
Timur : Lewiyana Etam
2. **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** adalah Suami istri dan sebagai Pemilik awal sekaligus Penjual sebidang Tanah dan Bangunan serta yang melekat pada bangunan tersebut dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) di atas;
3. Bahwa Para **TERGUGAT** datang ke rumah **PENGGUGAT** untuk menawarkan kepada **PENGGUGAT** jika rumah Para **TERGUGAT** di jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur akan di jual dan meminta agar **PENGGUGAT** membeli rumah milik Para **TERGUGAT**, karena **PARA TERGUGAT** akan pindah ke wilayah Samarinda Kota, sehingga **PARA TERGUGAT** akan menjual kepada **PENGGUGAT**, dan kemudian **PENGGUGAT** berbincang tentang harga dan tata cara pembayarannya beserta proses balik nama sertipikat dari atas nama **TERGUGAT 1** menjadi atas nama **PENGGUGAT** hingga akhirnya terjadilah kesepakatan untuk jual beli rumah;

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr



4. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT 1** ada membuat Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam akta Jual Beli (AJB) Nomor 120/2023 yang dibuat di hadapan **WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda;
5. Bahwa atas pembuatan penjualan rumah dan bangunan tersebut serta pembuatan Akta Jual Beli telah disetujui oleh **TERGUGAT 2**;
6. Bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan pembayaran kepada **TERGUGAT 1** sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang di bayar tunai dan sekaligus, dan telah diterima oleh **TERGUGAT 1** secara tunai dan sekaligus, langsung tanpa melalui perantara di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
7. Bahwa setelah **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** membuat dan menandatangani akta Jual Beli di hadapan PPAT tersebut pada poin angka 4 (empat) di atas, kemudian **PENGGUGAT** tidak langsung melakukan pengurusan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda, karena saat itu **PENGGUGAT** di pindah tugaskan ke Wilayah Kalimantan Selatan, kabupaten Tanah Bumbu, Kecamatan batulicin;
8. Bahwa kemudian di bulan Maret 2024 **PENGGUGAT** berencana melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda, namun ternyata tidak bisa dilakukan proses dengan alasan karena ada beberapa syarat yang masih kurang, sehingga **PENGGUGAT** meminta bantuan **WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda untuk membantu proses balik nama, namun menurut arahan dari PPAT tersebut, proses balik nama ke Kantor Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 harus mendapatkan Penetapan dari Pengadilan;
9. Bahwa atas petunjuk tersebut, **PENGGUGAT** berasumsi terdapat permasalahan hukum dalam Sertipikat yang **PENGGUGAT** beli dari **PARA TERGUGAT**, sehingga **PENGGUGAT** mengajukan Surat Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Samarinda agar Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT 1** mendapatkan kepastian hukum serta Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 pemegang haknya

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



beralih ke **PENGGUGAT** sepenuhnya dan dapat dibalik nama ke atas nama **PENGGUGAT**.

10. Bahwa atas uraian-uraian di atas sudah sepatutnya **PARA TERGUGAT** dapat di nyatakan sebagai orang yang telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
11. Bahwa adapun Kantor Pertanahan Kota Samarinda kami Tarik sebagai **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *a quo* dikarenakan bahwa **TURUT TERGUGAT** adalah Lembaga yang dibentuk sebagai penyelenggara fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional di daerah Kota Samarinda yang kedudukannya di bawah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur yang merupakan Lembaga Pemerintahan non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan salah satu tugasnya adalah melakukan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat (*vide: Peraturan Presiden nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional*), sehingga **TURUT TERGUGAT** patut untuk di tarik sebagai pihak di dalam perkara *a quo*;
12. Bahwa maksud dan tujuan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan ini agar mendapatkan kepastian hukum terhadap hak-hak **PENGGUGAT** atas jual beli sebidang Tanah dan Bangunan serta yang melekat pada bangunan tersebut dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh **delapan** meter persegi) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 yang terdaftar di buku register Badan Pertanahan Nasional dan atas Sertipikat Hak Milik tersebut agar dapat di balik nama menjadi atas nama **SLAMET ISYADI (PENGGUGAT)** selaku pemilik serta pemegang hak yang sah saat ini, serta agar Ketua Pengadilan Negeri Samarinda memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT** selaku penyelenggara Pemerintahan non kementerian di bidang Pertanahan untuk membantu proses Administrasi pendaftaran dan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 dari atas nama pemegang hak **LINDAWATI** menjadi atas

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



nama SLAMET ISYADI setelah perkara *a quo* diputus dan berkekuatan hukum tetap;

Atas alasan-alasan di atas sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Samarinda memberikan putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 antara SLAMET ISYADI dengan LINDA WATI yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 120/2023 tanggal 31 May 2023 yang dibuat WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Perbuatan **PARA TERGUGAT** adalah perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan Tanah dan Bangunan beserta benda yang melekat pada bangunan tersebut dengan luasan 198 M² (*seratus sembilan puluh delapan meter persegi*) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Basrani
Barat : Rudy Setiawan
Selatan : Jalan Mawar 2
Timur : Lewiyana Etam
beralih kepemilikan haknya kepada **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)** selaku pemegang hak yang sah saat ini;
5. Menyatakan memberikan ijin kepada **PENGGUGAT** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 dengan putusan ini dapat dilakukan perubahan pemegang hak ke atas nama **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)**;

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm^{AW}



6. Memerintahkan kepada **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** untuk Mematuhi putusan ini;
7. Memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT** selaku penyelenggara Negara di bidang pertanahan untuk membantu pelaksanaan proses Administrasi Pendaftaran dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 ke atas nama **PENGGUGAT** (SLAMET ISYADI) selaku pemegang hak yang sah saat ini;
8. Membebaskan biaya perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku; Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dipersidangan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan panggilan secara sah dan patut akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 September 2024, 2 Oktober 2024 dan 16 Oktober 2024 yang 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 I dan Tergugat II;

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 7 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 Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. **Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**
 - a. Bahwa menurut Turut Tergugat pada gugatan Penggugat mengandung unsur kurang pihak dalam hal ini adalah Wawan Syahrani, S.H., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual

Halaman 6 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



Beli No. 123/2023 sebagai dasar peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat.

- b. Bahwa agar pemeriksaan perkara a quo menjadi terang dan jelas karena dalam gugatan Penggugat pada poin 4 halaman 3 *"bahwa pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 antara Penggugat dengan Tergugat I ada membuat Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 123/2023....."* dan pada poin 8 halaman 3 yang pada intinya balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat tidak dapat dilakukan karena ada beberapa syarat yang masih kurang dan arahan dari Wawan Syahrani, S.H., M.Kn sebagai PPAT harus mendapat Penetapan dari Pengadilan.
- c. Bahwa pada poin 4 dan 8 halaman 3 pada gugatan Penggugat terdapat dalil-dalil yang menurut Turut Tergugat tidak jelas, dalam hal tersebut adalah Penggugat dan Tergugat I membuat Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, maka perlu Turut Tergugat sampaikan Akta Jual Beli, merupakan dokumen otentik yang disusun oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB ini merupakan bukti sah yang menandakan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan dibuatnya AJB, proses jual beli tanah dianggap telah selesai dan hak kepemilikan resmi dialihkan kepada pembeli.
- d. Bahwa berdasarkan uraian di atas seharusnya proses jual beli dianggap telah selesai akan tetapi ada syarat-syarat yang masih harus dipenuhi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Wawan Syahrani, S.H., M.Kn juga menyarankan adanya penetapan dari pengadilan.
- e. Bahwa Turut Tergugat perlu Turut Tergugat jelaskan Akta Jual Beli, merupakan dokumen otentik yang disusun oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB ini merupakan bukti sah yang menandakan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan dibuatnya AJB, proses jual beli tanah dianggap telah selesai dan hak kepemilikan resmi dialihkan kepada pembeli. AJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- f. Bahwa berdasarkan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu *"PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain*

Halaman 7 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN S

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)



yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan” .

- g. Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas menurut Turut Tergugat Wawan Syahrani, S.H., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

- a. Bahwa pada poin 3 halaman 5 gugatan Penggugat “Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah Wanprestasi” perlu Turut Tergugat sampaikan perbuatan para Tergugat adalah bukan masuk dalam perbuatan wanprestasi karena dalam **Pasal 1243 KUH Perdata** yang berbunyi sebagai berikut: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”* dalam hal ini perbuatan para Tergugat dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali yang mengandung unsur wanprestasi antara lain ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 123/2023 yang dibuat dan di tandatangani bersama Tergugat dihadapan Wawan Syahrani, S.H., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga Tergugat telah memenuhi kewajiban Tergugat dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT.
- c. Bahwa Penggugat juga mendalilkan dalam gugatannya pada poin 7 halaman 3 tidak langsung melakukan pengurusan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda, sehingga dapat dikatakan yang lalai dalam perkara a quo adalah Penggugat sendiri karena berdasarkan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu *“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor*

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smp



Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”.

- d. Bahwa pada poin 9 halaman 4 gugatan Penggugat yaitu Penggugat hanya berasumsi terdapat permasalahan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I, Penggugat dalam hal ini tidak menjelaskan bentuk permasalahan hukum yang terjadi, akan tetapi apabila terdapat permasalahan hukum pada Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena apapun permasalahan hukum yang sebagian besar adalah permasalahan yang melanggar / melawan hukum sehingga dapat mendatangkan kerugian dalam hal ini tertundanya balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat.
- e. Bahwa berdasarkan uraian di atas menurut Turut Tergugat adalah tidak ada nya unsur wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA:

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 3085 Kelurahan Rawa Makmur terbit atas nama LINDAWATI luas 198 m².
5. 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

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smpu



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.

6. Bahwa 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.
7. 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).
8. 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 9. Bahwa
9. 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

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Srd



pasaran. Hasil lelang digunakan untuk membayar kewajiban yang telah ditetapkan dalam putusan hakim.

10. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat poin 8 halaman 3 dan 4 pada gugatan Penggugat, Turut Tergugat pada dasarnya akan melaksanakan proses penerbitan Hak Atas objek sengketa *a quo* dalam perkara ini sepanjang persyaratan-persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang dituangkan dalam aturan perundang-undangan telah terpenuhi, dan apabila segala sesuatunya telah memenuhi dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku, maka proses penerbitan maupun balik nama Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut tidak bisa dihalang-halangi/ditolak.
11. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada prinsipnya Penggugat memohonkan untuk Turut Tergugat memproses peralihan Sertipikat Hak Milik 3085 Kelurahan Rawa Makmur terbit 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;*

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm 



- 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*

12. Bahwa terlepas dari uraian Para Penggugat dalam gugatannya di dalam Hukum Acara Perdata terdapat asas "*Actori incumbit onus probandi*" yaitu barangsiapa yang menuntut/menyatakan memiliki suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain maka haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu, dengan demikian terhadap beban pembuktian dalam rangka penerbitan Sertipikat oleh Penggugat atas objek sengketa ada pada Penggugat, sepanjang Penggugat dapat membuktikan suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya maka dapat ditentukan lain.

13. 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, 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 mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

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

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklant*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak memerintahkan Turut Tergugat selaku penyelenggara Negara di bidang pertanahan untuk membantu pelaksanaan proses administrasi

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



Pendaftaran dan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada 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 atas jawaban dari Turut Tergugat maka Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara e-litigasi pada tanggal 2 Desember 2024;

Menimbang bahwa atas Replik dari Penggugat, Turut Tergugat tidak mengajukan dupliknya;

Menimbang bahwa guna membuktikan Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan Surat-Surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Salinan surat keterangan Kelurahan Rawa Makmur, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Salinan akta jual beli Nomor 120/2023, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli salinan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085, diberi tanda P-3;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang bahwa selain Bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Cholidi

- Bahwa Saksi mengetahui Pak Slamet Ada Jual Beli tanah dengan Bu Lindawati;
- Bahwa Lokasi tanah berada di terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda;
- Bahwa luas tanah Penggugat 10x20 M2;
- Bahwa Pak slamet ada bercerita kepada Saksi mau beli tanah di Palaran di tahun 2023;
- Bahwa Tanah di jual dengan harga Rp300 juta;
- Bahwa sesuai perjanjian apabila pembayaran selesai maka ibu Lindawati membantu dalam hal surat menyurat;
- Bahwa Pak Melvan Malik adalah Suami Bu Lindawati;
- Bahwa Sekarang tanah yang di jaul ibu Lindawati bermasalah mengenai Balik Nama;

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smp



- Bahwa tanah tersebut yang menempati tidak ada kosong;

2. Saksi Syaiful Anwar

- Bahwa tanah tersebut sudah di lakukan reklamasi, sebelum di jual, dan Saksi yang mereklamasinya selama 9 bulan;
- Bahwa Bu Lindawati sering berkunjung ke tanahnya;
- Bahwa tidak ada keberatan orang yang keberatan atas tanah yang di beli tersebut;
- Bahwa Tanah di jual dengan harga Rp300 juta;
- Bahwa sesuai perjanjian apabila pembayaran selesai maka ibu Lindawati membantu dalam hal surat menyurat;
- Bahwa Pak Melvan Malik adalah Suami Bu Lindawati;
- Bahwa Sekarang tanah yang di jaul ibu Lindawati bermasalah mengenai Balik Nama;
- Bahwa tanah tersebut yang menempati tidak ada kosong;

Menimbang bahwa guna membuktikan bantahannya Gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan Surat-Surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No.03085/Kel.Rawa Makmur, diberi tanda TT.1;

Bahwa Surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan digunakan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Januari 2025 yang hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat, telah mengajukan Kesimpulan secara e-court tanggal 15 Januari 2025;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya maka Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai :

1. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa Bahwa menurut Turut Tergugat pada gugatan Penggugat mengandung unsur kurang pihak dalam hal ini adalah Wawan

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sg



Syahrani, S.H., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli No. 123/2023 sebagai dasar peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu "PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan".

2. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

Bahwa pada poin 3 halaman 5 gugatan Penggugat "Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah Wanprestasi" perlu Turut Tergugat sampaikan perbuatan para Tergugat adalah bukan masuk dalam perbuatan wanprestasi karena dalam **Pasal 1243 KUH Perdata** yang berbunyi sebagai berikut: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan" dalam hal ini perbuatan para Tergugat dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali yang mengandung unsur wanprestasi antara lain ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Bahwa pada poin 9 halaman 4 gugatan Penggugat yaitu Penggugat hanya berasumsi terdapat permasalahan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I, Penggugat dalam hal ini tidak menjelaskan bentuk permasalahan hukum yang terjadi, akan tetapi apabila terdapat permasalahan hukum pada Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena apapun permasalahan hukum yang sebagian besar adalah permasalahan yang melanggar / melawan hukum sehingga dapat mendatangkan kerugian dalam hal ini tertundanya balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3085/Kel, Rawa Makmur dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa eksepsi dari Turut Tergugat pada point pertama maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 305 K/Sip/1971 bahwa Penggugat berhak atau memiliki kewenangan untuk menentukan subjek hukum yang hendak digugatnya. Dalam asas Hukum

Halaman 15 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN S^{rw}



Acara Perdata, hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai tergugat di Pengadilan, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim menolak eksepsi dari Turut Tergugat pada point pertama;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Turut Tergugat pada point kedua maka Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah gugatan dalam perkara ini merupakan gugatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum, hal tersebut telah masuk pada materi pokok perkara, sehingga pembuktian dan pertimbangan lebih lanjut akan lebih tepat dan komprehensif dikupas dalam pertimbangan hukum terhadap pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi Turut Tergugat pada point kedua haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi dari Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas dasar wanprestasi dikarenakan Penggugat telah membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Basrani
Barat : Rudy Setiawan
Selatan : Jalan Mawar 2
Timur : Lewiyana Etam

Bahwa Para Tergugat adalah pasangan suami istri dan sebagai Pemilik awal sekaligus Penjual sebidang Tanah dan Bangunan yang pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 antara Penggugat dengan Tergugat I ada membuat Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam akta Jual Beli (AJB) Nomor 120/2023 yang dibuat di hadapan WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr



juta rupiah) yang di bayar tunai dan sekaligus, dan telah diterima oleh Tergugat I serta pembuatan Akta Jual Beli telah disetujui oleh Tergugat II;

Bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat membuat dan menandatangani akta Jual Beli di hadapan PPAT tersebut, kemudian Penggugat tidak langsung melakukan pengurusan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda, karena saat itu Penggugat di pindah tugaskan ke Wilayah Kalimantan Selatan, Kabupaten Tanah Bumbu, Kecamatan batulicin yang kemudian di bulan Maret 2024 Penggugat berencana melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Samarinda, namun ternyata tidak bisa dilakukan proses dengan alasan karena ada beberapa syarat yang masih kurang, sehingga Penggugat meminta bantuan WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda untuk membantu proses balik nama, namun menurut arahan dari PPAT tersebut, proses balik nama ke Kantor Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 harus mendapatkan Penetapan dari Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Basrani
Barat : Rudy Setiawan
Selatan : Jalan Mawar 2
Timur : Lewiyana Etam

yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 120/2023 yang dibuat di hadapan WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang di bayar tunai dan sekaligus, dan telah diterima oleh Tergugat I serta pembuatan Akta Jual Beli telah disetujui oleh Tergugat II selaku suami dari Tergugat I;

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut maka Turut Tergugat menolak dengan dasar bahwa 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.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maka Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan saksi Muhammad Cholidi dan Syaiful Anwar sedangkan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor 120/2023 yang dibuat oleh Wawan Syahrani, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Samarinda maka telah terjadi jual beli antara Lindawati atau ditulis Linda Wati selaku Penjual (Tergugat I) dengan Slamet Isyadi selaku Pembeli (Penggugat) atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03085 atas nama Lindawati seluas 198 M2 yang terletak Jalan Adi Sucipto, Gang Mawar 2 Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran Kota Samarinda sebagaimana **bukti P-3 dan TT-1** serta didukung keterangan saksi keterangan saksi Muhammad Cholidi dan Syaiful Anwar dipersidangan;

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan;"

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa "setiap perjanjian harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria". Pejabat yang diserahi tugas oleh Peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 24 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah,

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHperdata dan Pasal 19 serta Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana bunyinya : "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar." Bahwa dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas bahwa dengan adanya jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahnyanya setelah adanya balik nama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini petitum pokok dalam gugatan Penggugat adalah pada petitum ke 3 yaitu menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam perbuatan wanprestasi yang dituntut adalah sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya";

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan seluruh petitum gugatan penggugat tersebut tersebut maka Penggugat seharusnya menyatakan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum apalagi dikaitkan dengan petitum ke 7 gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka perbuatan Para Tergugat yang tidak mau melakukan balik nama adalah perbuatan melawan hukum sehingga petitum ke 2, 3, 4, dan 6 gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sm



Menimbang, bahwa meskipun terdapat bukti-bukti tentang peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli, namun Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan, oleh karenanya diperlukan kuasa dari Para Tergugat untuk melakukan balik nama (atau apapun istilah lainnya yang maksudnya adalah untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa), sehingga dengan demikian untuk mengatasi kesulitan tersebut kepada Penggugat perlu ditunjuk untuk mewakili Para Tergugat menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan proses balik nama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan angka ke-5 yang berbunyi:

Menyatakan memberikan ijin kepada **PENGGUGAT** untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 dengan putusan ini dapat dilakukan perubahan pemegang hak ke atas nama **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)**;

Diperbaiki hingga berbunyi:

Menunjuk Penggugat sebagai Kuasa untuk dan atas nama Para Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Samarinda untuk melakukan proses balik nama atas sebidang hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi), dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018;**

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam angka 3 dikabulkan maka petitum angka 7 yaitu Memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT** selaku penyelenggara Negara di bidang pertanahan untuk membantu pelaksanaan proses Administrasi Pendaftaran dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 Mai 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 ke atas nama **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)** selaku pemegang hak yang sah saat ini, beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan petitum;

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smp



Menimbang, bahwa seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan Penggugat ke satu haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Penggugat pada pihak yang menang dan Para Tergugat pada pihak yang kalah dan dihukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1457 KUHperdata, Pasal 19, Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan hukum yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 antara SLAMET ISYADI dengan LINDA WATI yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 120/2023 tanggal 31 May 2023 yang dibuat WAWAN SYAHRANI, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Samarinda adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tanah dan Bangunan beserta benda yang melekat pada bangunan tersebut dengan luasan 198 M² (*seratus sembilan puluh delapan meter persegi*) yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Sg



Utara : Basrani
Barat : Rudy Setiawan
Selatan : Jalan Mawar 2
Timur : Lewiyana Etam

beralih kepemilikan haknya kepada **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)** selaku pemegang hak yang sah saat ini;

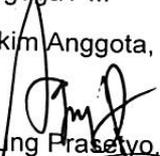
5. Menunjuk Penggugat sebagai Kuasa untuk dan atas nama Para Tergugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Samarinda untuk melakukan proses balik nama atas sebidang hak atas tanah berserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Adi Sucipto, Gg. Mawar 2, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur dengan luasan 198 M² (seratus sembilan puluh delapan meter persegi), dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 May 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses administrasi pendaftaran dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 03085/Rawa Makmur atas nama pemegang hak **LINDAWATI** yang diterbitkan pada tanggal 11 Mai 2018, dengan NIB 16.01.01.01.02466 dan Surat Ukur Tanggal 08/05/2018 Nomor 24336/RWM/2018 ke atas nama **PENGGUGAT (SLAMET ISYADI)** selaku pemegang hak yang sah saat ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.748.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin tanggal 3 Februari 2025 oleh kami, Nyoto Hindaryanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Prasetyo, S.H., M.H. dan Marjani Eldiarti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. Rizal Pahlevi, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 170/Pdt.G/2024/PN Smr



kuasa Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Agung Prasetyo, S.H., M.H.



Hakim Ketua,

Nyoto Hindaryanto, S.H., M.H.


Marjani Eldiarti, S.H.

Panitera Pengganti,

A. Rizal Pahlevi, S.H..

Perincian biaya :

- 1. Pendaftaran/PNBP : Rp30.000,00;
- 2. Pemberkasan/ATK : Rp100.000,00;
- 3. Panggilan Sidang : Rp598.000,00;
- 4. Pemeriksaan Setempat..... : Rp1.950.000,00
- 5. PNBP Panggilan+PS : Rp50.000,00;
- 6. Materai : Rp10.000,00;
- 7. Redaksi : Rp10.000,00;
- Jumlah : Rp2.748.000,00;

(dua juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah)