



PUTUSAN

Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUHAMMAD SUKANTA, Tempat/Tanggal Lahir : Samarinda/12 Agustus 1977, Jenis Kelamin : laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Jalan Arjuna RT.013 Kelurahan Jawa Kecamatan Samarinda Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Mansyur, S.H.** Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Law Office "Mansyur, S.H. & Partner" yang berkedudukan di Jalan Gunung Belah GG. Beringin 1 RT.03 Kelurahan Loa Ipuh Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **MURTI**, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat dahulu di L-2 RT.012 Dusun Sumber Jaya Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dan sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara** yang berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani No.22 Kelurahan Melayu Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tenggara pada tanggal 15 Oktober 2019 dalam Register Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

POSITA

1. Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Teluk Dalam, tepatnya di L-2 RT.012 Dusun Sumber Jaya Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggara Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara seluas 2450 M² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Haji Roni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Mukti;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Haji Roni;
2. Bahwa SUHADI (Alm) telah melakukan pembelian sebidang tanah kepada saudara Tergugat;
3. Bahwa pada hari Selasa tanggal 09 Juni 1987 Tergugat datang berpamitan kepada SUHADI (Alm) bahwa Tergugat akan pulang kampung ke Lombok dengan alasan ada urusan keluarga dan Tergugat berjanji akan kembali lagi ke Teluk Dalam Tenggara Seberang untuk mengurus Akta Tanah yang dijualnya kepada Penggugat;
4. Bahwa setelah Tergugat meninggal dunia istri Tergugat datang ke Bapak Sukandi untuk meminta sejumlah uang yang diantaranya:
 - Rp.650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Rp.350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Bahwa SUHANDI (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 15 Pebruari 2013 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor: 473.3/0010/4000.07.002 tanggal 26 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jawa Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda. Meninggal karena sakit dan dalam keadaan beragama Islam, yang selanjutnya disebut Almarhum;
6. Bahwa SUHANDI (Alm) meninggalkan 3 (tiga) orang anak kandung (Ahli waris) yaitu:
 - Susilawati Binti Sukandi (Alm);
 - Muhammad Sukanta Bin Sukandi (Alm);
 - Lilis Nurbayah Binti Sukandi (Alm);

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa ke-3 (ketiga) Ahli Waris ini adalah Ahli Waris yang sah dari SUHANDI (Alm);
8. Bahwa berdasarkan surat kuasa tertanggal 07 September 2019 Ahli Waris yang lain telah memberikan kuasa kepada Ahli Waris (Muhammad Sukanta) untuk mengurus segala hak yang berkaitan dengan tanah bersertifikat Nomor 987 tahun 1983 tersebut;
9. Bahwa berdasarkan surat kuasa tersebut maka Gugatan Perubahan dan Balik Nama atas Hak Kepemilikan Tanah berupa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Ahli Waris (Muhammad Sukanta);
10. Bahwa berdasarkan pada poin 3, 5, 6, 7, 8 dan 9, Penggugat ingin melakukan balik nama atas sertifikat dengan No. 987 tahun 1983 tersebut namun setelah Proses Jual Beli terjadi Pihak Tergugat tidak datang lagi ke Teluk Dalam sesuai janjinya kepada Penggugat (pada poin 4) dan hingga saat ini domisili Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat dan memohon keadaan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Tenggara atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat tidak lagi memiliki hak atas sebidang tanah bersertifikat No. 987 tahun 1983 tersebut;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengganti nama atas kepemilikan tanah tersebut;
5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tenggara agar menyerahkan salinan putusan ini kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara untuk selanjutnya merubah nama Kepemilikan tanah Nomor : 987 yang semula atas nama MURTI (Tergugat) menjadi MUHAMMAD SUKANTA (Penggugat);

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/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

6. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Tenggarong yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik ini, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun Tergugat berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 23 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 29 Oktober 2019, relas panggilan sidang tertanggal 30 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 5 Nopember 2019 dan warta panggilan sidang tertanggal 12 Nopember 2019 untuk sidang tanggal 3 Desember 2019 sedangkan untuk Turut Tergugat berdasarkan relas panggilan sidang tertanggal 22 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 29 Oktober 2019, relas panggilan sidang tertanggal 30 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 5 Nopember 2019 dan relas panggilan sidang tertanggal 11 Nopember 2019 untuk sidang tanggal 3 Desember 2019 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap, maka upaya mediasi tidak dapat dijalankan dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi dan maksud gugatannya dan tidak akan merubah atau menambah;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 6472031208770001 atas nama Muhammad Sukanta, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6402062701150008 atas nama Kepala Keluarga Muhammad Sukanta, selanjutnya diberi tanda **P-2**;

Halaman 4 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dengan Nomor 598/04/400.07.002/2018 tertanggal 28 Pebruari 2018, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Alm. Suhandi yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jawa dengan Akta Nomor 473.3/0010/400.07.002 tertanggal 26 Pebruari 2018, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi kwitansi untuk mengurus segel pekarangan, kebun, ladang dan ongkos pulang pergi ke Kalimantan Selatan untuk mengurus kematian Bapak Murti, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Sertifikat dengan Nomor 987 tahun 1983, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, selanjutnya diberi tanda **P-8**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Penggugat telah pula menghadapkan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

SAKSI I: Kasmianti;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat adalah sebagai tetangga di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12;
- Bahwa Saksi ada memiliki tanah di Desa Teluk dalam L-2 RT.12 dari Bapak Sabri yang mana Bapak Sabri adalah Transmigran;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang terlebih dahulu tinggal di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12 adalah Saksi namun Penggugat yang terlebih dahulu membeli tanah di sana tetapi belum ditempati;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Bapak Murti yang juga merupakan warga Transmigrasi dengan harga yang Saksi tidak mengetahuinya secara pasti antara Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) atau Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat yaitu sebelah utara berbatasan dengan Haji Roni, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan Murti dan sebelah barat berbatasan dengan Haji Roni;
- Bahwa pada saat itu Murti menjual tanah kepada Suhardi yang merupakan orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi pembelian tanah Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli Saksi tidak hadir;
- Bahwa tanah yang dijual Murti adalah $\frac{1}{4}$ tanah pekarangan, lahan kesatu 1 hektar dan lahan kedua $\frac{3}{4}$;
- Bahwa lahan kesatu sudah dijual;
- Bahwa yang dibeli Suhardi adalah tanah pekarangan $\frac{3}{4}$ dan lahan kesatu;
- Bahwa Suhardi sudah meninggal dan ahli warisnya adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saparudin namun Saksi hanya kenal nama saja;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Suhardi yaitu pada waktu Saksi mulai tinggal di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12;
- Bahwa Saksi pernah menempati dan merawat tanah pekarangan milik Suhardi yang merupakan orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Kasmiati tersebut diatas, Penggugat membenarkannya dan menyatakan tidak keberatan;

SAKSI II: **Giris**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan Saksi ada hubungan keluarga dengan Tergugat;

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena dahulu pernah melihat;
- Bahwa alamat Penggugat adalah di Desa Manunggal Jaya L-2 RT.12;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah di L-2 RT.12;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dari bapaknya Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana asal tanah bapaknya Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12 sejak tahun 2010;
- Bahwa sejak tahun 2010 Penggugat sudah ada;
- Bahwa tahun 2010 tidak ada yang mengkalim tanahnya Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanahnya Penggugat adalah tanah transmigran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau bapaknya Penggugat membeli tanah dari Murti;
- Bahwa diatas tanah Penggugat ada bangunan berupa rumah dan Penggugat bertempat tinggal disana;
- Bahwa pada waktu itu Murti masih ada tetapi sekarang sudah meninggal dunia dan waktu itu tinggalnya di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12;
- Bahwa dari tahun 2010 sampai dengan sekarang Saksi tinggal di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12 tersebut tidak ada yang complain Saksi tinggal di Desa Teluk Dalam L-2 RT.12 tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sumarni yang mana Sumarni adalah menantu Murti;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Giris tersebut diatas, Penggugat membenarkannya dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 24 Januari 2020 di lokasi objek sengketa yang terletak di Teluk Dalam L-2 RT.012 Dusun Sumber Jaya Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggara Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Haji Roni, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan Mukti dan

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah barat berbatasan dengan Haji Roni. Bahwa diatas tanah objek sengketa ada berdiri 1 (satu) bangunan, tanah tersebut awalnya adalah merupakan tanah transmigrasi;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan Tergugat terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Desa Teluk Dalam atas nama Pemegang Hak MURTI dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 2581/1983 Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan ketidakhadiran Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka Tergugat dianggap telah melepaskan haknya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 149 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan "**apabila pada hari yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut, maka gugatan diterima dengan putusan tidak hadir (*verstek*), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan**", maka Majelis Hakim berpendapat melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan ini dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);

Menimbang, bahwa meskipun perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*) bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus beralasan dan berdasarkan hukum;

Halaman 8 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan gugatannya maka berdasarkan Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) yang menyatakan **“barangsiapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”**, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Kasmianti dan Saksi Giris;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 telah diberi materai yang cukup, sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa 2 (dua) orang Saksi Penggugat yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah, sehingga keterangannya mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 yaitu fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 6472031208770001 atas nama Muhammad Sukanta dan bukti surat P-2 yaitu fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6402062701150008 atas nama Kepala Keluarga Muhammad Sukanta merupakan akta otentik, sehingga dari bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 tersebut telah terbukti orang yang bernama Muhammad Sukanta bertempat tinggal di Jalan Arjuna RT.013 Kelurahan Jawa Kecamatan Samarinda Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-3 yaitu fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris atas nama Suhandi tertanggal 28 Pebruari 2018 merupakan surat dibawah yang telah diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-4 yaitu fotokopi Surat Keterangan Kematian Alm. Suhandi yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jawa dengan Akta Nomor 473.3/0010/400.07.002 tertanggal 26 Pebruari 2018 merupakan akta otentik, sehingga dari bukti surat P-4 tersebut terbukti bahwa atas nama Suhandi yang nerupakan warga Jalan Arjuna RT.13 Kelurahan Jawa Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia di Samarinda pada tanggal 15 Pebruari 2013 Pukul 17.30 dengan penyebab kematian karena sakit;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-5 yaitu fotokopi kwitansi pembelian sebidang tanah dan bukti surat P-6 yaitu fotokopi kwitansi untuk mengurus segel pekarangan, kebun, ladang dan ongkos pulang pergi ke Kalimantan Selatan untuk mengurus kematian Bapak Murti, merupakan surat dibawah tangan yang telah diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-7 yaitu fotokopi Sertifikat dengan Nomor 987 tahun 1983 adalah merupakan akta otentik dan Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sempurna karena data fisik dan data yuridis yang dimuat/ditulis dalam sertifikat tanah tersebut sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan harus diterima sebagai hal yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-7 tersebut tidak ada yang membuktikan sebaliknya terhadap data fisik dan yuridis sertifikat tersebut, maka sertifikat tersebut merupakan bukti hak tanah yang sempurna, sehingga telah terbukti tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Desa Teluk Dalam dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) adalah milik Murti;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-8 yaitu fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 adalah akta otentik, sehingga dari bukti surat P-8 tersebut telah terbukti bahwa benar Penggugatlah yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan setelah tanah tersebut dikuasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Kasmianti dan Saksi Giris bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Teluk Dalam L-2 RT.012 Dusun Sumber Jaya Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara yang asalnya dari orang tua Penggugat yang mana orang tua Penggugat semula membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1987 dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Kasmianti dan Saksi Giris tersebut apabila dihubungkan dengan bukti surat P-7 dan hasil pemeriksaan

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah dan terhadap sebidang tanah tersebut telah diterbitkan surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Desa Teluk Dalam dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 27 Oktober 1983 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah ditemukan fakta adanya penyerahan tanah hak milik Tergugat pada tahun 1987, maka Majelis Hakim berpendapat yang pertama kali perlu dibuktikan adalah peristiwa hukum apa yang menjadi dasar penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada orang tua Penggugat yang bernama Suhandi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, bukti surat P-6 dan bukti surat P-7 yang dihubungkan dengan keterangan Saksi Kasmiati dan Saksi Giris yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Desa Teluk Dalam oleh Tergugat telah dijual kepada orang tua Penggugat yang bernama Suhandi pada tanggal tahun 1987, maka ditemukan fakta hukum bahwa penyerahan tanah milik Tergugat yang berada di Desa Teluk Dalam sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 987 Desa Teluk Dalam dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 27 Oktober 1983 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai berdasarkan jual beli antara Tergugat dan orang tua Penggugat yang bernama Suhandi yang telah dibayar sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah ditemukan fakta hukum adanya jual beli terhadap tanah objek sengketa antara orang tua Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim akan menilai apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemindahan hak milik tanah, termasuk jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dengan Tergugat dilakukan pada tahun 1987, maka

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/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)



peraturan yang menjadi dasar jual beli tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan **“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”;**

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-5 dan bukti surat P-6 serta keterangan Saksi Kasmiati dan Saksi Giris ditemukan fakta hukum perbuatan jual beli tanah antara orang tua Penggugat dan Tergugat tersebut dilakukan secara tunai, terang dan riil (nyata) karena dengan dilakukannya pembayaran harga tanah oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat dan uangnya telah diterima langsung oleh Tergugat, maka perbuatan orang tua Penggugat dan Tergugat yang demikian telah dilakukan secara tunai, kemudian perbuatan jual beli tanah tersebut dilakukan orang tua Penggugat dan Tergugat dengan diketahui oleh Saksi-Saksi yaitu Saparudin dan diketahui oleh Ketua RT.12 Desa Teluk Dalam L-2 menunjukkan bahwa proses jual beli dilakukan secara terang dan tidak sembunyi-sembunyi dan setelah dilakukan jual beli tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 987 Desa Teluk Dalam atas nama Pemegang Hak Murti kepada orang tua Penggugat, dengan fakta tersebut maka jual beli tersebut telah dilakukan secara nyata atau riil;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum perbuatan jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat yang bernama Suhandi dan Tergugat tersebut telah dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) karena tanah tersebut sampai dengan sekarang telah dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus tanpa ada yang keberatan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah perbuatan jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan Tergugat tersebut yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dinyatakan **“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat ini hanya suatu alat bukti”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta secara formal jual beli tanah yang dilakukan orang tua Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi jual beli tanah yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) dan sejak dibeli oleh orang tua Penggugat tanah objek sengketa tersebut telah dikuasai secara nyata oleh orang tua Penggugat serta Penggugat dan selama itu tidak ada yang keberatan dari pihak lain terhadap penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat, sedangkan proses jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilaksanakan disebabkan oleh perbuatan Tergugat yang setelah menerima pembayaran harga tanah tersebut dari Penggugat pada tanggal 9 Juni 1987 sejak itu pula Tergugat tidak melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sepanjang secara materiil jual beli tanah dan bangunan yang ada diatasnya telah dilakukan oleh orang tua Penggugat dan Tergugat yang dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) serta tanah tersebut secara nyata telah dikuasai oleh orang tua Penggugat dan sekarang dikuasai oleh Penggugat, selama itu tidak ada yang keberatan dari pihak lain, maka jual beli tanah antara orang tua Penggugat dan Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan Tergugat terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 987 Desa Teluk Dalam atas nama Pemegang Hak Murti dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 dengan luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 27 Oktober 1983 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara orang tua Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menilai satu persatu petitum atau tuntutan dari gugatan Penggugat tersebut;

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/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 terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka **sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya menyatakan secara hukum bahwa Tergugat tidak lagi memiliki hak atas sebidang tanah bersertifikat No.987 tahun 1983 tersebut dan petitum gugatan Penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat yang bernama Suhandi dengan Tergugat terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 987 Desa Teluk Dalam atas nama Pemegang Hak Murti dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 dengan luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 27 Oktober 1983 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka Tergugat secara otomatis tidak mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut karena tanah tersebut sudah menjadi milik sah Penggugat, sehingga dengan demikian **petitum gugatan Penggugat angka 2 dan petitum gugatan Penggugat angka 3 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat angka 4 yang menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengganti nama atas kepemilikan tanah tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena perbuatan jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat yang bernama Suhandi dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Dusun Teluk Dalam L-2 RT.012 Dusun Sumber Jaya Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 telah terbukti bahwa orang tua Penggugat yang bernama Suhandi telah meninggal dunia pada hari Jum'at tanggal 15 Pebruari 2013 pada pukul 17.30 di Samarinda karena sakit, oleh karena orang tua Penggugat yang bernama Suhandi telah meninggal dunia

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kewajiban untuk balik nama atas tanah tersebut diserahkan kepada ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 telah terbukti bahwa Suhandi telah menikah dengan seorang wanita bernama Saniati dan terhadap pernikahan tersebut telah lahirnya 3 (tiga) orang anak yaitu Susilawati, Muhammad Sukanta dan Lilis Nurbayah;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan ahli waris dari Suhandi maka Penggugat berhak melakukan baliknama atas Sertifikat Hak Milik No. 987 Desa Teluk Dalam atas nama Pemegang Hak Murti dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 2581/1983 dengan luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) dari atas nama Murti menjadi atas nama Muhammad Sukanta, sehingga **petitum gugatan Penggugat angka 4 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan** dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 yaitu memerintahkan kepada Penitera Pengadilan Negeri Tenggarong agar menyerahkan salinan putusan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara untuk selanjutnya merubah nama kepemilikan tanah Nomor : 987 yang semula atas nama MUKTI (Tergugat) menjadi MUHAMMAD SUKANTA (Penggugat), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara maka **petitum gugatan Penggugat angka 5 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan** dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 6 yaitu membebankan biaya perkara kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tentang jual beli atas sebidang tanah dan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) dan ayat (4) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) tersebut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian **petitum gugatan Penggugat angka 6 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak**;

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka **petitum gugatan Penggugat angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka kepada Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek* sebagaimana ketentuan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) dan Pasal 78 Rv;

Memperhatikan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) Jo. Pasal 192 ke-4 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *Verstek*;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengganti nama atas kepemilikan tanah tersebut yang semula tertulis atas nama Murti menjadi atas nama Muhammad Sukanta;
5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tenggara agar menyerahkan salinan putusan ini kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara untuk selanjutnya merubah nama kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik No.987 Desa Teluk Dalam dengan Surat Ukur Gambar Situasi No.2581/1983 tanggal 27 Oktober 1983 yang semula atas nama Murti menjadi atas nama Muhammad Sukanta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.236.000,00 (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari **Kamis** tanggal **6 Pebruari 2020** oleh Kami Ari Listyawati, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Octo Bermantiko Dwi Laksono, S.H. dan Marjani Eldiarti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg tanggal 15 Oktober 2019 putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **10 Pebruari 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irmavita, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Octo Bermantiko Dwi Laksono, S.H.

Ari Listyawati, S.H., M.H.

Marjani Eldiarti, S.H.

Panitera Pengganti

Irmavita, S.H.

Rincian biaya :

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. B. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. B. ATK	: Rp. 50.000,00
3. B. Panggilan	: Rp. 850.000,00
4. B. PNBP (Akta)	: Rp. 40.000,00
5. B. PS	: Rp. 1.250.000,00
6. B. Redaksi	: Rp. 10.000,00
7. B. Materai	: Rp. 6.000,00
	Rp. 2.236.000,00

dengan huruf : (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)