



**PUTUSAN**

**Nomor 161/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:

**MARTHEN RUMANA**, kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, lahir di Ke'Pe, 4 Juli 1968, kawin, agama Kristen, pekerjaan PNS, yang beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**IKHWAN MUHAMMADONG**, lahir di Ujung Pandang tanggal 20 Desember 1959, kewarganegaraan: WNI, Swasta Alamat Jalan K.S. Tubun Gang 7 RT.002, RW001, Kota Samarinda (namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya), sebagai **Tergugat I**;

**HAWENA SUARDI**, lahir di Palopo tanggal 31 Desember 1968, WNI, Ibu rumah tangga, yang beralamat di Jalan K.S. Tubun Gang 7 RT.002, RW.001, Kota Samarinda (namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**KASMANI**, lahir Palopo tanggal 1 Januari 1970, WNI, Ibu rumah tangga, yang beralamat di Jalan Pangeran Suryanata Gang 7 RT. 009 RW.004 Kota Samarinda (namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

**KOTA SAMARINDA**, yang beralamat di Jalan H. M. Ardans, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ikhsan, S.H., M.H. dan kawan-kawan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Jalan HM.Ardans (Ring Road 3) Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya 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 9 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 1 dari 11 Putusan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Smr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda pada tanggal 13 Agustus 2024 dalam Register Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## POSITA :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG (bukti P-1), dengan batas-batas sebagai berikut:**
  - Sebelah Utara : Wira Iswari Azis
  - Sebelah Timur : Mesak Pali.
  - Sebelah Selatan : Marthen Rumana.
  - Sebelah Barat : Jalan.
- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG, tersebut dari KASMANI tergugat 3 selaku kuasa menjual dari IKHWAN MUHAMMADONG (Tergugat 1) dan HAWENA SUARDI (Tergugat 2) (bukti P-2) berdasarkan akta kuasa nomor 17 tanggal 2 Mei 2001 di hadapan notaris Achmad Dahlan, SH Notaris di Samarinda;**
- Bahwa bukti pembelian atas tanah dan bangunan oleh Penggugat berupa kuitansi tertanggal 18 April 2002 sejumlah Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) bukti P-3 yang ditanda tangani Nyonya Kasmani (Tergugat 3) selaku kuasa IKHWAN MUHAMMADONG (Tergugat 1) dan HAWENA SUARDI (Tergugat 2) berdasarkan akta kuasa nomor 17 tanggal 2 Mei 2001 di hadapan notaris Achmad Dahlan, SH Notaris di Samarinda;**
- Bahwa Penggugat diberi tahu oleh Pak RT kalau warga sudah bisa meningkatkan sertifikat rumah yang semula masih HGB menjadi Sertifikat Hak Milik, dan pada saat akan melakukan peningkatan status hak atas tanah di kantor Turut Tergugat, Penggugat baru mengetahui kalau tanah milik Penggugat masih atas nama pemilik lama dan belum dibaliknama, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;**
- Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan ini, supaya Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menyatakan sah jual beli atas tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Bukit**

Halaman 2 dari 11 Putusan Nomor 161/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 teruat 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)



**Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda**, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG, yang telah di beli seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 18 April 2002 bukti P-3, yang diwakili oleh kuasa dari IKHWAN MUHAMMADONG (Tergugat 1) dan HAWENA SUARDI (Tergugat 2) berdasarkan akta kuasa nomor 17 tanggal 2 mei 2001 di hadapan notaris Achmad Dahlan, SH Notaris di Samarinda yaitu KASMANI (Tergugat 3);

6. Bahwa **turut tergugat juga perlu diperintahkan agar mengakui sah jual beli atas tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu , Kota Samarinda**, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG **agar dapat dijadikan dasar balik nama/peralihan hak atas Sertifikat hak guna bangunan di Kantor turut tergugat yang semula atas nama IKHWAN MUHAMMADONG menjadi MARTHEN RUMANA;**
7. **Bahwa proses balik nama/peralihan hak sertifikat hak milik tersebut dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka turut tergugat haruslah tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara a quo;**
8. **Bahwa mengenai biaya perkara agar di tetapkan menurut hukum;**

**Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka para penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Samarinda Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:**

**PETITUM :**

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **sah jual beli atas tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu , Kota Samarinda**, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG, sejumlah Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 18 April 2002, yang diwakili oleh kuasanya KASMANI berdasarkan akta kuasa nomor 17 tanggal 2 mei 2001 di hadapan notaris Achmad Dahlan, SH Notaris di Samarinda;



3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas – batas :

- Sebelah Utara : Wira Iswari Azis.
- Sebelah Timur : Mesak Pali.
- Sebelah Selatan: Marthen Rumana.
- Sebelah Barat : Jalan.

Adalah milik penggugat.

4. Menyatakan penggugat berhak melakukan balik nama/peralihan hak sertifikat hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG menjadi MARTHEN RUMANA

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

8. Membebankan biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

#### Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik, mohon dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dipersidangan dan Turut Tergugat hadir kuasanya saat pembuktian sedangkan Tergugat I sampai dengan Tergugat III telah dilakukan panggilan sebanyak 3 (tiga) kali secara sah dan patut akan tetapi Para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan sebagaimana relaas panggilan sidang tanggal 27 Agustus 2024, tanggal 24 September 2024 dan tanggal 23 Oktober 2024 Para Tergugat tidak pernah datang dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim melanjutkan persidangan ini tanpa kehadiran Para Tergugat;

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MARTHEN RUMANA, NIK 6472030407680003, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama YUSPINA RANTE LOTO, NIK 6472036808690001, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopisesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kartu Keluarga No. 6472031811078651, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kutipan Akta Perkawinan No. 80/1997 berdasarkan Pencatatan sipil Kota Samarinda, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopisesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kwitansi sebesar Rp.13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit Rumah R.S.S. Type 21 dengan ukuran 8 x 15m Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 No. 16 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1803 kantor Pertanahan Kota Samarinda, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Kuasa No 17 Tanggal 2 Mei 2001, diberi tanda P-7;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut seluruhnya telah diberi materai cukup setelah diperiksa dengan seksama adalah fotocopy yang sesuai dengan aslinya, kemudian bukti-bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbangbahwa selain mengajukan surat-surat Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi NANANG

- Bahwa saksi mengenal pihak Penggugat
- Bahwa saksi pernah menjadi Ketua RT di wilayah tersebut;
- Bahwa saksi sekarang bukan RT lagi;
- Bahwa menurut saksi perumahan Pak Ikhwan (Tergugat) dan Perumahan Pak Marthen (Penggugat) bersebelahan;
- Bahwa perumahan tersebut dijual ke pak Marthen sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dari yang saksi dengar;
- Bahwa yang jual perumahan warga yang masih keluarga Pak Ikhwan yang bernama Kasmani;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Halaman 5 dari 11 Putusan Nomor 161/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)



- Bahwa sampai saat ini Pak Ikhwan tidak ada lagi datang-datang dan Pak Ikhwan tidak tinggal disitu;
- Bahwa selama ini rumah tersebut kosong lalu mau dijual kepada Penggugat;
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah maka tidak ada yang keberatan;

## 2. Saksi GUNAWAN WIBISONO

- Bahwa saksi tidak mengetahui nama yang punya rumah;
- Bahwa yang punya pernah tahu tahun 2002 dikenalkan kepada saksi;
- Bahwa pak Ikhwan pernah nengok rumah lalu ngobrol dan bercerita mau jual rumah;
- Bahwa menurut saksi perumahan Pak Ikhwan (Tergugat) dan Perumahan Pak Marthen (Penggugat) bersebelahan;
- Bahwa perumahan tersebut dijual ke pak Marthen sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dari yang saksi dengar;
- Bahwa saksi tidak tau istri pak Ikhwan;
- Bahwa yang menjual perumahan warga yang masih keluarga Pak Ikhwan yang bernama Kasmani;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini Pak Ikhwan tidak ada lagi datang-datang;
- Bahwa Pak Ikhwan tidak tinggal disitu;
- Bahwa selama ini rumah tersebut kosong lalu mau dijual kepada Penggugat;
- Bahwa selama Penggugat menempati rumah maka tidak ada yang keberatan;

Menimbang bahwa dipersidangan Para Pihak tidak mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan setempat pada tanggal 22 November 2024;

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pada posita-posita Penggugat tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan yang dihadapi oleh Penggugat adalah bahwa Penggugat tidak dapat membalik namatanah dan bangunan sebagaimana **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG** yang terletak di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, yang Penggugat beli dari tersebut dari **KASMANI (Tergugat III) selaku kuasa menjual dari IKHWAN MUHAMMADONG (Tergugat I) dan HAWENA SUARDI (Tergugat II);**

Menimbang, bahwa dengan adanya petitum gugatan alternatif, yang Penggugat ajukan, yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya, maka menjawab pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Kuasa No 17 Tanggal 2 Mei 2001, diberi tanda P-7;
- Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Kwitansi sebesar Rp.13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit Rumah R.S.S. Type 21 dengan ukuran 8 x 15m Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 No. 16 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu, diberi tanda bukti P-5;
- Fotokopi sesuai dengan asli dan telah bermaterai cukup berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1803 kantor Pertanahan Kota Samarinda, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang bernama **NANANG** yang pada pokoknya menerangkan bahwa menurut saksi perumahan Pak Ikhwan (Tergugat) dan Perumahan Pak Marthen (Penggugat0 bersebelahan, bahwa perumahan tersebut dijual ke pak Marthen sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dari yang saksi dengar, bahwa yang jual perumahan warga yang masih keluarga Pak Ikhwan yang bernama Kasmani, bahwa yang menguasai rumah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat dan bahwa sampai saat ini Pak Ikhwan tidak ada lagi datang-datang dan Pak Ikhwan tidak tinggal disitu, bahwa selama ini rumah tersebut kosong lalu mau dijual kepada Penggugat, bahwa selama Penggugat menempati rumah maka tidak ada yang keberatan;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang bernama Saksi **GUNAWAN WIBISONO** yang pada pokoknya menerangkan bahwapak Ikhwan pernah nengok rumah lalu ngobrol dan bercerita mau jual rumah, bahwa

Halaman 7 dari 11 Putusan Nomor 161/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

menurut saksi perumahan Pak Ikhwan (Tergugat) dan Perumahan Pak Marthen (Penggugat) bersebelahan, bahwa perumahan tersebut dijual ke pak Marthen sebesar Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dari yang saksi dengar, bahwa yang menjual perumahan warga yang masih keluarga Pak Ikhwan yang bernama Kasmani, bahwa yang menguasai rumah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, bahwa sampai saat ini Pak Ikhwan tidak ada lagi datang-datang, bahwa selama ini rumah tersebut kosong lalu mau dijual kepada Penggugat dan bahwa selama Penggugat menempati rumah maka tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa walaupun jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III selaku kuasa menjual dari Tergugat I dan II atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONGhanya berdasarkan bukti P-5 berupa Kwitansi sebesar Rp.13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit Rumah R.S.S. Type 21 dengan ukuran 8 x 15m Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 No. 16 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu namun berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Kuasa No 17 Tanggal 2 Mei 2001 dan bukti P-6 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1803 kantor Pertanahan Kota Samarinda dan keterangan saksi saksi tersebut diatas, maka jual beli tersebut beralasan dan berdasarkan hukum sehingga dengan demikian **Penggugat memiliki kualitas sebagai pemilik atas tanah objek sengketa;**

Menimbang, bahwa meskipun terdapat bukti-bukti tentang peralihan hak atas tanah berupa kwitansi dan akta kuasa, 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 2 dan petitum gugatan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam angka 2 dan 3 dikabulkan maka petitum angka 4 yaitu menyatakan Penggugat berhak melakukan balik nama/peralihan hak sertifikat hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama

Halaman 8 dari 11 Putusan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Smr



IKHWAN MUHAMMADONG menjadi MARTHEN RUMANA, 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 berserta bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG;**

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2,3, dan 4 dikabulkan maka petitum angka 5 yaitu memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini adalah beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka ke-1 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat 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 1793 KUHPerdata dan ketentuan hukum yang berkaitan dalam perkara ini;

#### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **sah jual beli atas tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda**, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG, sejumlah Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 18 April 2002, yang diwakili oleh kuasanya KASMANI berdasarkan akta kuasa nomor 17 tanggal 2 Mei 2001 di hadapan notaris Achmad Dahlan, SH Notaris di Samarinda;
3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG dengan batas-batas sebagai berikut:  
Batas – batas :
  - Sebelah Utara : Wira Iswari Azis.
  - Sebelah Timur : Mesak Pali.

Halaman 9 dari 11 Putusan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Marthen Rumana.
- Sebelah Barat : Jalan.

Adalah milik penggugat.

4. 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 Perumahan Bukit Pinang Batara Indah Blok A6 Nomor 16 RT. 012 Kelurahan Bukit Pinang, Samarinda Ulu, Kota Samarinda sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1803 tahun 1998 dan Gambar Situasi Nomor 2604/98 seluas 120 M<sup>2</sup> atas nama IKHWAN MUHAMMADONG;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.438.000,00 (dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari Senin tanggal 16 Desember 2024 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 161/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 13 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Dwi Febry Herwanti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court).

Hakim Anggota,

TTD

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

TTD

Marjani Eldiarti, S.H.

Hakim Ketua,

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

Dwi Febry Herwanti, S.H., M.H.

Halaman 10 dari 11 Putusan Nomor 161/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp728.000,00;
4. PNBP panggilan + PS .....	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan sidang .....	:	Rp728.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.500.000,00;
7. Pendaftaran/PNBP .....	:	Rp60.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp2.438.000,00;</u>

( dua juta empat ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)