



P U T U S A N

Nomor 56/Pdt.G/2021/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:

Hj. USMIATI, bertempat tinggal di Jalan P. Antasari Blok C, RT 12, Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Sebulu, Kabupaten Kutai Kertanegara, Propinsi Kalimantan Timur, sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD RIZAL RAMBE, SH., MH. dan IKHSANUR FAJRI, SH., Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara M. RIZAL RAMBE, SH., MH., & Rekan, beralamat di Jalan Ahmad Muksin No. 24 Kelurahan Timbau Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/VII/GBSHM/Tgr/2021 tanggal 29 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong No. W18-U4/278/HK.02.3/8/2021 tanggal 3 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **KUASA HUKUM PENGGUGAT**;

E. KUSMANA, dahulu bertempat tinggal di RT. 026 Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN, beralamat di Jl. A. Yani Tenggarong Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kertanegara Propinsi Kalimantan Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 4 Agustus 2021 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun hal-hal yang menjadi dasar gugatan/duduk perkara adalah sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 12 Januari 2005 Penggugat membeli 1 (satu) bidang tanah dari Tergugat yang dahulu terletak di Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara saat ini karena adanya pemekaran/penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor: 630/SK-BUM/HK/2011 tentang penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif letak tanah tersebut menjadi berada/saat ini berada di Jalan Muso Salim RT. 005 (Jalan Poros SP III), Dusun Cipari, Desa Cipari Makmur, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur.

Alas Hak Tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

Ukuran

Panjang ± 200 Meter

Lebar ± 50 Meter

Luas ± 10.000 meter

Batas-batas tanah

Bagian Utara : Jalan Muso Salim (Jalan Poros SP III);

Bagian Selatan : berbatasan dengan tanah milik Abdul Hasani;

Bagian Barat : berbatasan dengan tanah milik Agus;

Bagian Timur : berbatasan dengan tanah milik Hj. Usmiati/Penggugat;

Bahwa bidang tanah tersebut untuk selanjutnya tertulis/disebut sebagai **OBJEK**

GUGATAN.

Bahwa jual beli Objek Gugatan antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan dibawah tangan pada tanggal 12 Januari 2005, seharga Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).

Bahwa Penggugat telah menyerahkan secara tunai uang pembelian Objek Gugatan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat dan Tergugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada Penggugat fisik tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989.

Bahwa Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk kepentingan baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat maka Tergugat mengatakan bersedia membantu.

Bahwa pada sekitar akhir tahun 2005 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat pergi meninggalkan Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur dan saat ini tidak diketahui lagi alamat dan/atau tempat kediamannya, sehingga Penggugat tidak dapat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989.

Bahwa antara Penggugat dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara ATR/BPN (Turut Tergugat) pada prinsipnya tidak ada sengketa/Perselisihan apapun, akan tetapi agar Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara ART/BPN tunduk pada Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong dalam perkara ini, maka Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara Kutai Kartanegara ART/BPN sebagai Turut Tergugat.

Bahwa terhadap Objek Gugatan yang telah dikuasai Penggugat sejak tahun 2005 dan tidak pernah bermasalah dengan siapapun juga.

Bahwa dengan telah diterimanya uang pembayaran atas pembelian Objek Gugatan Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) berdasarkan alas hak sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 oleh Tergugat dan telah diserahkannya Objek Gugatan dan sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dari Tergugat kepada Penggugat, maka secara hukum jual beli Objek Gugatan sah telah terjadi.

Bahwa dengan tidak dapat dibaliknamakannya sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dari atas nama Tergugat (E. KUSMANA) menjadi atas nama Penggugat (Hj. USMIATI) dikarenakan keberadaan dan tempat Tergugat (E. Kusmana) tidak diketahui lagi keberadaannya maka Tergugat secara hukum telah melakukan Wan Prestasi.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong, Cq Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memanggil semua pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primer

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat.
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat (Hj. Usmiati) dengan Tergugat (E. Kusmana) berdasarkan Kwitansi tertanggal 12 Januari tahun 2005 dengan harga/nominal tertera dalam kwitansi Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah), terhadap:

Sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara saat ini karena adanya pemekaran/penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor: 630/SK-BUM/HK/2011 tentang penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif letak tanah tersebut menjadi berada di Jalan Muso Salim RT. 005, Dusun Cipari, Desa Cipari Makmur, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

Ukuran

Panjang \pm 200 Meter

Lebar \pm 50 Meter

Luas \pm 10.000 Meter²

Batas-batas tanah

Bagian Utara : Jalan Muso Salim (Jalan Poros SP III)

Bagian Selatan : berbatasan dengan Abdul Hasani

Bagian Barat : berbatasan dengan Agus

Bagian Timur: berbatasan dengan Hj. Usmiati/Penggugat

Adalah Sah Menurut Hukum.

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wan Prestasi.
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dari atas nama E. KUSMANA (Tergugat) menjadi atas nama Hj. USMIATI (Penggugat), pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohonlah kiranya memberikan putusan yang adil berdasarkan peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*).

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir kuasanya bernama M. RIZAL RAMBE, S.H., M.H., dan IKHSANUR FAJRI, S.H., akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing berdasarkan relas panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 12 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 18 Agustus 2021, warta panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 20 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 22 September 2021, warta panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 23 September 2021 untuk sidang tanggal 6 Oktober 2021 dan relas panggilan sidang untuk Turut Tergugat tanggal 10 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 18 Agustus 2021, relas panggilan sidang untuk Turut Tergugat tanggal 24 Agustus 2021 untuk sidang tanggal 22 September 2021 dan relas panggilan sidang untuk Turut Tergugat tanggal 23 September 2021 untuk sidang tanggal 6 Oktober 2021, 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 tidak mengajukan perubahan dan bertetap pada surat gugatan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. M572, Surat Ukur No. 2734 tahun 1989 nama pemegang hak E. KUSMANA, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli tanah atas sertifikat M572 tertanggal 12 Januari 2005, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Sidomukti Nomor: B-935/SM-MK/PEM/470/7/2021 tanggal 22 Juli 2021, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Cipari Makmur Nomor: P-410/CM/K1.01/310/7/2021 tanggal 27 Juli 2021, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 masing-masing telah diberi materai yang cukup dan telah diperiksa kemudian dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. SAKSI SARLI, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan E. KUSMANA (Tergugat) namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenalnya karena sama-sama Transmigrasi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada jual beli tanah sertifikat dan Penggugat mau balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa permasalahannya Tergugat sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah yang hendak dibalik nama sertifikatnya terletak di RT. 005 jalan poros SP.III Desa Cipari Makmur Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa luas tanah tersebut 50 m x 200 m = 10.000 m² atau 1 hektar;
- Bahwa batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan poros / jalan Muso Salim
 - Selatan : Abdul Hasani
 - Barat : Agus
 - Timur : Hj. Usmiati;
- Bahwa jual beli tanah tersebut seingat Saksi tahun 2005;
- Bahwa Transaksi jual beli tersebut dimana Saksi tidak tahu, Saksi tahunya sebelum Tergugat pulang ke Jawa, Tergugat menjual tanahnya dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dibeli;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut tahun berapa Saksi tidak tahu, Saksi tahunya tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi baru ini melihat bukti P-1 dan P-2 berupa sertifikat dan kwitansi tersebut;
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut adalah sawah padi;
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut adalah bagi hasil antara Hj. Usmiati dengan Penggarap;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2005 dan setahu Saksi tidak ada yang keberatan;
- Bahwa yang menjadi trans Penggugat dan suaminya;
- Bahwa Suami Penggugat sudah meninggal;

Halaman 6 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat berasal dari Ciamis, sedangkan Penggugat asal dari Blitar Jawa Timur;
- Bahwa Saksi dapat bagian tanah sawah 1 hektar, semua sama dapat tanah;
- Bahwa Tergugat yang cerita kalau tanahnya dijual sebelum pulang ke Jawa;
- Bahwa Saksi tidak ada waktu penyerahan sertifikat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, Penggugat menanggapi dalam kesimpulan;

2. SAKSI TUGINO SARWONO, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa Saksi kenal denganPenggugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan E. KUSMANA (Tergugat) namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenalnya karena sama-sama Transmigrasi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada jual beli tanah sertifikat dan Penggugat mau balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa permasalahannya Tergugat sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah yang hendak dibalik nama sertifikatnya terletak di RT. 005 jalan poros SP.III Desa Cipari Makmur Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa luas tanah tersebut 50 m x 200 m = 10.000 m² atau 1 hektar;
- Bahwa batas-batas tanah:
 - Utara : Jalan poros / jalan Muso Salim
 - Selatan : Abdul Hasani
 - Barat : Agus
 - Timur : Hj. Usmiati;
- Bahwa jual beli tanah tersebut seingat Saksi tahun 2005;
- Bahwa Transaksi jual beli tersebut dimana Saksi tidak tahu, Saksi tahunya sebelum Tergugat pulang ke Jawa, Tergugat menjual tanahnya dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dibeli;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut tahun berapa Saksi tidak tahu, Saksi tahunya tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi baru ini melihat bukti P-1 dan P-2 berupa sertifikat dan kwitansi tersebut;
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut adalah sawah padi;
- Bahwa yang menggarap tanah tersebut adalah bagi hasil antara Hj. Usmiati dengan Penggarap;

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/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

- Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 2005 dan setahu Saksi tidak ada yang keberatan;
- Bahwa yang menjadi trans Penggugat dan suaminya;
- Bahwa Suami Penggugat sudah meninggal;
- Bahwa Tergugat berasal dari Ciamis, sedangkan Penggugat asal dari Blitar Jawa Timur;
- Bahwa Saksi dapat bagian tanah sawah 1 hektar, semua sama dapat tanah;
- Bahwa Tergugat yang cerita kalau tanahnya dijual sebelum pulang ke Jawa;
- Bahwa Saksi tidak ada waktu penyerahan sertifikat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 di Jl. Muso Salim RT.005 Desa Cipari Makmur dahulu Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Muso Salim;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik ABDUL HASANI;
 - Sebelah Barat : Tanah milik AGUS;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Hj. USMIATI;
- Bahwa objek adalah tanah sawah;
 - Bahwa ukuran objek tanah panjang 100 meter dan lebar 50 meter;
 - Bahwa tidak ada bangunan di atas tanah objek perkara;

dan lengkapnya hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 27 Oktober 2021;

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 Penggugat dan Tergugat berdasarkan kwitansi tanggal 12 Januari 2005 dengan nominal Rp5.000.000, (lima juta Rupiah) terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor:

Halaman 8 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/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

2735 Tahun 1989 atas nama E. KUSMANA yang luasnya Luas \pm 10.000 Meter² agar dinyatakan sah menurut hukum dan ingin membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut 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 dan Turut Tergugat itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 149 ayat (1) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (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 dan Turut Tergugat (*Verstek*);

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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan gugatannya maka berdasarkan Pasal 283 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (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 alat bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi SARLI dan Saksi TUGINO SARWONO;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan dipersidangan dapat diterima sebagai alat bukti sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa “*kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah*

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada akta aslinya", dan ayat (2) nya apabila dipersidangan hanya diajukan salinannya saja maka salinan tersebut hanya dipercaya apabila sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, maka bukti fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, maka tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan telah diberi materai yang cukup, Majelis Hakim menilai alat bukti surat tersebut telah memenuhi aspek alat bukti dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dapat diterima sebagai alat pembuktian, maka selanjutnya akan dipertimbangkan relevansi alat bukti surat tersebut dengan alat bukti lainnya, sebagaimana pula disebutkan dalam petitum angka 2 gugatan Penggugat agar dapat dinyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 yaitu Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik, Buku Tanah: Desa Sido Mukti, Hak : Milik, No. M572, Surat Ukur No. 2735, Tahun 1989, Nama Pemegang Hak : E Kusmana yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara adalah merupakan akta otentik dan Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan pembuktian 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-2 yaitu Kwitansi sudah terima dari: Usmiati uang Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah), untuk pembayaran pembelian tanah di Sido Mukti, Kecamatan Muara Kaman, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.572, surat ukur No.2735/1989, luas 10.000 meter, tanggal 12 Januari 2005, maka berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara merupakan surat dibawah tangan, yaitu *suatu akta atau keterangan yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak dengan atau tanpa perantara pejabat yang berwenang*, yang diakui kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat senilai Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) yang membuktikan bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat;

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi SARLI dan Saksi TUGINO SARWONO bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari Tergugat (E.KUSMANA) dengan luas 1 ha (satu hektar), satu bidang yang dahulunya adalah tanah trans berupa tanah persawahan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi SARLI dan Saksi TUGINO SARWONO tersebut apabila dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan bukti surat P-2, dan hasil pemeriksaan setempat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah tersebut telah diterbitkan surat berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, Buku Tanah: Desa Sido Mukti, Hak : Milik, No. M572, Surat Ukur No. No.2735/1989, Nama Pemegang Hak : E.KUSMANA dengan luas 10.000M² (sepuluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara dan telah dikuasai oleh Penggugat berupa lahan persawahan dengan batas-batas tanah sebagai berikut Bagian Utara: Jalan Muso Salim (Jalan Poros SP III), Bagian Selatan: berbatasan dengan tanah milik Abdul Hasani, Bagian Barat: berbatasan dengan tanah milik Agus dan Bagian Timur: berbatasan dengan tanah milik Hj. Usmiati/Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 serta dihubungkan dengan bukti keterangan Saksi SARLI dan Saksi TUGINO SARWONO, berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara, Pasal 1888 ayat (1) dan (2) KUHPerdara serta kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, maka Majelis Hakim berpendapat alat-alat bukti tersebut yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan keterangan saksi-saksi dibawah sumpah dapat diterima sebagai alat bukti sah sehingga terhadap petitum angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* telah ditemukan fakta adanya penyerahan tanah hak milik Tergugat pada tanggal 12 Januari 2005 kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat yang pertama kali perlu dibuktikan adalah peristiwa hukum apa yang menjadi dasar penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan bukti surat P-4, yang dihubungkan dengan keterangan Saksi SARLI dan Saksi TUGINO SARWONO yang menerangkan bahwa tanah yang dahulu terletak di Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara saat ini karena adanya pemekaran/penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor: 630/SK-BUM/HK/2011 tentang penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif letak tanah tersebut menjadi berada/saat ini berada di Jalan Muso Salim RT. 005 (Jalan Poros SP III), Dusun

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cipari, Desa Cipari Makmur, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur oleh Tergugat telah dialihkan dengan cara dijual kepada Penggugat pada tanggal 12 Januari 2005 maka ditemukan fakta hukum bahwa penyerahan tanah milik Tergugat *a quo* dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) sesuai dengan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, Buku Tanah: Desa Sido Mukti, Hak : Milik, No. M572, Surat Ukur No. No.2735/1989, Nama Pemegang Hak : E.KUSMANA dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara berdasarkan peralihan dengan cara jual beli antara Tergugat dan Penggugat yang telah dibayar sejumlah Rp5.000.000, (lima juta rupiah) sebagaimana Kwitansi Telah Terima Dari: Usmiati, uang sejumlah: Rp5.000.000, (satu juta Rupiah), untuk Pembayaran pembelian Tanah di Sido Mukti, Muara Kaman, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.572, surat ukur No.2735/1989, luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena telah ditemukan fakta hukum adanya peralihan dengan cara jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah peralihan tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya peralihan tanah sebagaimana ditentukan oleh undang-undang sebagaimana didalam petitum angka 3 gugatan penggugat yang saling terkait;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa "hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19", dan didalam ayat (2)-nya disebutkan bahwa "pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut";

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat ditarik kaedah hukum bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 23 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditujukan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu, sedangkan ketentuan pasal 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang menjamin kepastian hukum;

Menimbang, bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya kontan, riil dan terang. Sifat *kontan* berarti bahwa menyerahkan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat *terang* dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Kampung. Karena Kepala Kampung dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadirannya mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat *riil* dan sifat *terang* berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku;

Menimbang, bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, jual beli menurut hukum adat dianggap sah apabila jual beli tanah tersebut telah dilakukan secara riil, kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung, hal ini senada dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 952K/Sip/1974 tertanggal 27 Mei 1975. Dan dalam hukum adat berhubungan dengan jual beli tanah, bahwa dengan adanya uang panjar saja, belum ada jual beli ;

Menimbang, bahwa menurut *John Salindeho*, jual beli tanah menurut jiwa hukum adat itu adalah:

1. Hukum adat tidak mengenal pembagian bahkan pengertian "*Obligatoir*" dan atau "*zakelijk*" (kebendaan) seperti hukum barat;

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Suatu jual beli pada hakekatnya bukan persetujuan belaka yang berada antara dua pihak (penjual dan pembeli), tetapi suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan tujuan/maksud memindahkan hak diantara kedua belah pihak;
3. Kalau tidak dibayar kontan, bukan jual beli, tetapi suatu hutang-piutang;
4. Para ahli hukum adat menegaskan bahwa sifat jual beli lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, terang dan tunai (*Kontant, concreet, belevend en participaren denken*);

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 selain itu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 menyebutkan “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, 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 dari bukti surat P-1 dan P-2 serta keterangan Saksi SARLI dan saksi TUGINO SARWONO ditemukan fakta hukum bahwa peralihan tanah dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, didalam bukti surat P-2 berupa Kwitansi Telah Terima Dari: Usmiati, Uang sejumlah: Rp5.000.000, (satu juta Rupiah), untuk Pembayaran pembelian tanah di Sido Mukti Muara Kaman berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.572, surat ukur No.2735/1989, tanggal 12 Januari 2005, maka jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut dilakukan secara tunai, terang dan riil (nyata) karena dengan dilakukannya pembayaran dengan sejumlah uang oleh Penggugat kepada Tergugat dan uang telah diterima oleh Tergugat, maka perbuatan Penggugat dan Tergugat yang demikian telah dilakukan secara tunai, kemudian setelah dilakukan jual beli tersebut Penggugat menerima Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, Buku Tanah: Desa Sido Mukti, Hak : Milik, No. M572, Surat Ukur No.2735/1989, Nama Pemegang Hak

Halaman 14 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: E. KUSMANA dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara (bukti surat P-1), maka dengan fakta perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat tersebut maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dilakukan secara nyata atau riil;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum perbuatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat 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 Penggugat dan Tergugat tersebut yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah menurut hukum;

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 Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) dan sejak dibeli oleh Penggugat tanah objek sengketa tersebut telah dikuasai secara nyata oleh 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 Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya (bukti P-3) sehingga 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 materil jual beli tanah yang ada di atasnya telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dilakukan secara tunai, terang dan nyata (riil) serta tanah tersebut secara nyata telah dikuasai oleh Penggugat dan selama itu tidak ada yang keberatan dari pihak lain, maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap tanah dengan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, Buku Tanah: Desa Sido Mukti, Hak : Milik, No. M572, Surat Ukur No.2735/1989, Nama Pemegang Hak : E.KUSMANA dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara dengan batas-batas tanah sebagai berikut Bagian

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara: Jalan Muso Salim (Jalan Poros SP III), Bagian Selatan: berbatasan dengan tanah milik Abdul Hasani, Bagian Barat: berbatasan dengan tanah milik Agus dan Bagian Timur: berbatasan dengan tanah milik Hj. Usmiati/Penggugat, telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 3 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat angka 4 yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena sejak tahun 1997 berdasarkan keterangan saksi SARLI dan saksi TUGINO SARWONO, Tergugat pulang ke Jawa dan tidak diketahui lagi alamat dan atau tempat kediamannya sehingga Penggugat tidak dapat membaliknamakan sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur No.2735/1989, Nama Pemegang Hak : E.KUSMANA dengan luas 10.000M² (sepuluh ribu meter persegi) menjadi atas nama Penggugat, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa *Wanprestasi* atau "ingkar janji", menurut Kamus Hukum mempunyai arti "kelalaian, kealpaan, cidera janji ataupun tidak menepati kewajibannya dalam kontrak". Ukuran *wanprestasi* telah terpenuhi menurut pendapat R. Subekti yang mengemukakan bahwa *wanprestasi* (kelalaian) dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) bentuk, yakni: tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan, melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan, melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya, melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, diantaranya yaitu:

Syarat materil, yaitu:

- Kesengajaan, yaitu suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
- Kelalaian, yaitu suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yakni dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



dalam jangka waktu yang pendek. Somasi yaitu teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, agar debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, jika debitur wanprestasi atau lalai;

Menimbang, bahwa dari syarat-syarat tertentu agar wanprestasi dapat terpenuhi tersebut, Majelis Hakim berpendapat dari dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat sebagai penjual tanah objek sengketa tidak memenuhi prestasinya untuk bersama Penggugat melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), walaupun tidak diwajibkan tentang hal itu namun akan berakibat hukum dikemudian waktu terhadap siapa pemegang hak didalam sertifikat hak milik, sehingga dari sikap Tergugat yang tidak memenuhi prestasinya tersebut maka perbuatan Tergugat termasuk kelalaian didalam syarat materiil suatu perbuatan wanprestasi, dengan demikian terhadap petitum angka 4 gugatan penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735/1989 dari atas nama E.KUSMANA (Tergugat) menjadi atas nama Hj. USMIATI (Penggugat), Majelis Hakim berpendapat sebagaimana ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 menyebutkan *Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku*, oleh karena perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat atas sebidang yang dahulu terletak di Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara saat ini karena adanya pemekaran/penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor: 630/SK-BUM/HK/2011 tentang penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif letak tanah tersebut menjadi berada/saat ini berada di Jalan Muso Salim RT. 005 (Jalan Poros SP III), Dusun Cipari, Desa Cipari Makmur, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572/Desa Sido Mukti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 2735/1989, Nomor atas nama E.KUSMANA (Tergugat) dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum sehingga Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572/Desa Sido Mukti sebagaimana diuraikan

Halaman 17 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur Nomor: 2735/1989, Nomor atas nama E.KUSMANA (Tergugat) dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 31 Maret 1989 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, dari atas nama E.KUSMANA menjadi atas nama Hj. USMIATI, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Turut Tergugat, oleh karena secara hukum tidak melakukan suatu perbuatan hanya dimohonkan untuk tunduk pada putusan pengadilan maka menurut hukum agar mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572/Desa Sido Mukti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 2735/1989, Nomor atas nama E. KUSMANA (Tergugat) dengan luas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai, dari semula nama E KUSMANA menjadi Hj. USMIATI;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat pada pihak yang kalah sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut 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 dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Memperhatikan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.), Jo. Pasal 192 ke-4 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg.), Pasal 78 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat (Hj. USMIATI) dengan Tergugat (E. KUSMANA) berdasarkan Kwitansi tanggal 12 Januari 2005 dengan nominal

Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera dalam kwitansi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), terhadap sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Sidomukti, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara saat ini karena adanya pemekaran/penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kutai Kartanegara Nomor: 630/SK-BUM/HK/2011 tentang penetapan Desa Cipari Makmur menjadi Desa Definitif letak tanah tersebut menjadi berada di Jalan Muso Salim RT. 005, Dusun Cipari, Desa Cipari Makmur, Kecamatan Muara Kaman, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572, Surat Ukur Nomor: 2735 Tahun 1989 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

Ukuran

Panjang ± 200 Meter

Lebar ± 50 Meter

Luas ± 10.000 Meter²

Batas-batas tanah

Bagian Utara : Jalan Muso Salim (Jalan Poros SP III)

Bagian Selatan : berbatasan dengan Abdul Hasani

Bagian Barat : berbatasan dengan Agus

Bagian Timur : berbatasan dengan Hj. Usmiati/Penggugat

adalah sah menurut hukum.

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
- Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: M 572/Desa Sido Mukti, Surat Ukur Nomor: 2735/1989, dari atas nama E. KUSMANA (Tergugat) menjadi atas nama Hj. USMIATI (Penggugat), pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.815.000, (dua juta delapan ratus lima belas ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari **Rabu**, tanggal **3 November 2021** oleh kami I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Marjani Eldiarti, S.H., dan Andi Ahkam Jayadi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Trg tanggal 4 Agustus 2021 putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **10 November 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu

Halaman 19 dari 19 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/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

oleh Hendra Yaksa Kurniawan, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum
Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Marjani Eldiarti, S.H.

I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H.

Andi Ahkam Jayadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Hendra Yaksa Kurniawan, S.H.

Rincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biayan ATK	: Rp	100.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	675.000,00
4. Biaya PNBP (Akta)	: Rp	40.000,00
5. Biaya PS	: Rp	1.950.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
7. Biaya Materai	: Rp	10.000,00
		<u>Rp 2.815.000,00</u>

dengan huruf : (dua juta delapan ratus lima belas ribu Rupiah)