



P U T U S A N

Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANZENS WILLIAM RIUPASSA, Lahir di Tarakan, 30 November 1972, Pekerjaan Pendeta, beralamat di Jl. Mangga I No. 6, RT. 10, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, NIK: 167108 301172 0006, dalam kapasitas selaku Ketua Majelis Jemaat GPIB Hosiana Berau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Penny Isdhan Tommy, S.H. Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat Penny Isdhan Tommy, S.H & Partners yang beralamat di Jalan RA. Kartini Nomor 440, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Januari 2022 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb di bawah Register Nomor: W18.U6/20/HK/02.1/II/2022 tanggal 7 Februari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

DJAMINA, beralamat terakhir di Jl. Durian I, Gang Karet RT. 25, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau atau sekarang tidak diketahui keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Berau, berkedudukan di Jlnan Dr. Murjani I, Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb pada tanggal 7 Februari 2022 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2022/PN TNR, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Ketua Majelis Jemaat GPIB "Hosiana" Berau berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat (Kristen) Protestan Departemen Agama Nomor : 35 Tahun 1988;
2. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2008, Pengurus GPIB "Hosiana" Berau, sehubungan dengan rencana pembangunan Gereja di daerah Kampung Labanan, melakukan pembelian sebidang tanah kosong milik Tergugat, yang dalam jual beli *a quo* Pengurus GPIB "Hosiana" Berau diwakili oleh Sdr. JAMIDIN GALINGGING untuk pembelian sebidang tanah kosong yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur sesuai SHM Nomor : 1075 Tahun 2000, luas tanah 20.000 M2 dengan batas-batsa sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan **Tanah Hak**
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan **Jalan Poros Berau-Samarinda Km.9**
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan **Tanah Hak**
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan **Tanah Hak**dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Uang pembelian ini kemudian diserahkan secara tunai oleh Sdr. JAMIDIN GALINGGING kepada Tergugat, melalui perantara Sdr. R. SIMAMORA sebagaimana Kwitansi tanggal 9 Desember 2008 yang ditandatangani oleh Sdr. R. SIMAMORA;
3. Bahwa sepengetahuan Penggugat, Sdr. R. SIMAMORA kemudian meneruskan pembayaran dari Pengurus GPIB "Hosiana" Berau dengan cara *via* transfer kepada Tergugat. Dan setelah itu maka Tergugat melalui Sdr. R. SIMAMORA menyerahkan Asli SHM Nomor : 1075 Tahun 2000 kepada Penggugat;
4. Bahwa walaupun telah dilakukan pelunasan Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, namun Penggugat dan Tergugat belum pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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

sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

5. Bahwa pada saat Penggugat akan melakukan balik nama pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Berau / Turut Tergugat, Penggugat kesulitan untuk menghubungi dan menemukan Tergugat, walaupun Penggugat telah berupaya semaksimal mungkin mencari keberadaan Tergugat hingga saat dibuatnya gugatan ini;
6. Bahwa karena Penggugat telah berupaya secara maksimal namun tetap tidak berhasil menemukan Tergugat, oleh karenanya, maka Penggugat berharap setelah segala daya upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 6 (enam) gugatan ini, mohon agar Penggugat dapat ditetapkan secara hukum sebagai Pembeli Yang Sah dan Beritikad Baik, sehingganya berhak untuk melakukan balik nama sebagaimana ketentuan yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata, maka Jual Beli antara Majelis Jemaat GPIB "Hosiana" Berau selaku Pembeli dan DJAMINA / Tergugat selaku Penjual, telah terpenuhi secara sempurna, karena telah terpenuhi unsur-unsur yaitu pertama unsur **sepakat**, kedua unsur **harga** dan ketiga unsur **obyek jual beli**;
 - Unsur pertama : antara Penggugat dan Tergugat telah tercapai suatu "**kesepakatan Jual Beli**";
 - Unsur kedua : unsur **harga**, adalah pembayaran dengan cara penyerahan uang tunai dari Majelis Jemaat GPIB "Hosiana" Berau yang diwakili oleh Sdr. JAMIDIN GALINGGING kepada Tergugat sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dengan perantara Sdr. R. SIMAMORA, yang kemudian Sdr. R. SIMAMORA melakukan pembayaran kepada Tergugat *via* transfer
8. Unsur ketiga : unsur **obyek jual beli**, dengan tegas bahwa kesepakatan Jual Beli antara Pengurus Majelis Jemaat GPIB "Hosiana" Berau selaku Pembeli dan DJAMINA / Tergugat selaku Penjual adalah atas sebidang tanah beserta 1 (satu) buah rumah semi permanen / kayu di atasnya yang terletak di sebidang tanah kosong yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur sesuai SHM Nomor : 1075 Tahun 2000, luas tanah 20.000 M2 dengan batas-batsa sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan **Tanah Hak**
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan **Jalan Poros Berau-Samarinda Km.9**

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt. G/2022/PN Tnr.

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

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan **Tanah Hak**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan **Tanah Hak**

Dengan demikian maka Penggugat dibenarkan dan berhak secara hukum untuk melakukan balik nama;

9. Bahwa dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terdapat kaidah hukum untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, antara lain :

- Putusan MARI Tanggal 23 September 1975 Nomor : 52/K/SIP/1975;
- Putusan MARI Tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251/K/SIP/1958;

Yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum tentang perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli sebagai berikut:

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”;

10. Bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perbuatan Tergugat tersebut kiranya dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi** karena cukup jelas membuktikan bahwa perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian yang nyata terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Berau (Turut Tergugat). Sehingga Turut Tergugat sudah semestinya harus mentaati, mematuhi serta melaksanakan isi dari Putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada **Posita** di atas, bersama ini kami mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Redeb agar berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi terhadap diri Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas sebidang tanah sebidang tanah kosong yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur, luas tanah 20.000 M2 dengan batas-batsa sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan **Tanah Hak**

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt. G/2022/PN Tnr.

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

- Sebelah Timur : berbatasan dengan **Jalan Poros Berau-Samarinda Km.9**
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan **Tanah Hak**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan **Tanah Hak**

Sebagaimana tercantum dan sesuai dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1075 Tahun 2000** atas nama DJAMINA

5. Menyatakan Putusan ini berlaku dan sah secara hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli untuk dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan proses Balik Nama atas **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1075 Tahun 2000** yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur, luas tanah 20.000 M2 dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan **Tanah Hak**
- Sebelah Timur : berbatasan dengan **Jalan Poros Berau-Samarinda Km.9**
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan **Tanah Hak**
- Sebelah Barat : berbatasan dengan **Tanah Hak**

Dari sebelumnya atas nama **DJAMINA (Tergugat)** menjadi atas nama **Majelis Jemaat GPIB “Hosiana” Berau (Penggugat)** pada **Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Berau (Turut Tergugat)**;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi, serta mentaati dan menjalankan isi putusan ini;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam Perkara ini;

Subsida:

Atau apabila Pengadilan Negeri Tanjung Redeb berpendapat lain, maka dengan ini kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat melalui kuasa hukumnya telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pertama tertanggal 10 Februari 2022, berdasarkan risalah panggilan sidang kedua tertanggal 23 Februari 2022 dan berdasarkan risalah panggilan sidang ketiga tertanggal 23 Maret 2022 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, begitu pula dengan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pertama tertanggal 10 Februari

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt. G/2022/PN Tnr.

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

2022, berdasarkan risalah panggilan sidang kedua tertanggal 23 Februari 2022 dan berdasarkan risalah panggilan sidang ketiga tertanggal 23 Maret 2022 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. **Sesuai dengan asli:** Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 1075 Tahun 2000 atas nama Djamina, diberi tanda bukti **P.1**;
2. **Sesuai dengan Asli:** Fotokopi Kwitansi Jual Beli sebidang tanah antara Penggugat (yang diwakili oleh Sdr. R. SIMAMORA) selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual, sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), ditandatangani oleh Tergugat tertanggal 9 Desember 2008, diberi tanda bukti **P.2**;
3. **Fotokopi dari Fotokopi:** Keputusan Majelis Sinode Gereja Protestan Di Indonesia Bagian Barat (GPIB) Tentang Penyempurnaan Personalia Pelaksana Harian Majelis Jemaat Masa Bakti 2020-2022 di Jemaat GPIB "Hosiana" Nomor: 5951/IX-21/M5.XX/Kpts tertanggal 13 September 2021 yang diterbitkan oleh Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat, diberi tanda bukti **P.3**;
4. **Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir:** Keputusan Direktur Djendral Agraria No. SK.22/DDA/1969, tentang Penundjukan Badan Geredja Protestan di Indonesia Bahagian Barat Sebagai Badan Hukum Jang Dapat Memiliki Tanah Dengan Hak Milik tertanggal 14 Maret 1969 yang diterbitkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Djenderal Agraria, diberi tanda bukti **P.4**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti tersebut telah telah diberi meterai yang cukup, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **R. SIMAMORA:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat merupakan pendeta dan Ketua Majelis Jemaat di Gereja GPIB Hosiana Berau tempat Saksi beribadah;
- Bahwa Gugatan ini bertujuan untuk dapat membalik nama sertipikat tanah yang dibeli oleh Gereja menjadi milik Gereja GPIB Hosiana Berau karena jual beli yang dilakukan pada waktu itu belum dibuat akta jual belinya;
- Bahwa tanah yang dibeli dari Sdr. Djamina akan dipergunakan untuk pembangunan gereja GPIB Hosiana Berau di daerah Kampung Labanan;
- Bahwa Penggugat merupakan Pendeta sekaligus Ketua Pelaksana Harian Jemaat GPIB Berau untuk masa bakti 2020 sampai dengan 2022;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau dari Sdr. Djamina terletak di Jalan Poros Berau – Samarinda, Km. 9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau;
- Bahwa luas tanah tersebut seluas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan, sebelah utara berbatasan dengan tanah hak, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Berau – Samarinda Km.9, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah hak;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Gereja dari Sdr. Djamina tersebut sudah bersertifikat dan Saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut diurus secara bergantian oleh pengurus Gereja GPIB Hosiana dan Saksi sendiri juga kadang membantu mengurus tanah tersebut karena setiap minggunya Saksi datang mengecek kebun milik Saksi yang letaknya berhadapan dengan tanah milik GPIB Hosiana Berau;
- Bahwa awalnya Gereja GPIB membeli tanah disitu dari Sdr. Jamidin Galingging yang pada itu adalah pengurus Gereja GPIB Hosiana Berau, yang menyuruh Saksi mencari lokasi tanah untuk pembangunan gereja di daerah Kampung Labanan, kemudian Saksi pergi bersama dengan Sdr. Jamidin Galingging mencari tanah;
- Bahwa setelah mencari dan melihat lihat tanah, kemudian bertemulah dengan tanah milik Sdr. Djamina, lalu karena dirasa cocok terjadilah jual beli tanah dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) antara Sdr. Jamidin Galingging sebagai pengurus Gereja dengan Sdri. Djamina;
- Bahwa bukti dengan tanda bukti P-2 berupa Kwitansi Pembelian Tanah GPIB tertanggal 9 Desember 2008 adalah benar Saksi yang bertandatangan, sebagai perwakilan dari pihak Gereja antara Sdr. Jamidin Galingging selaku pembeli dengan Sdri. Djamina;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt. G/2022/PN Tnr.



- Bahwa Saksi yang menyerahkan uang pembelian tanah yang hendak dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau kepada Sdri. Djamina yang pada saat itu berdomisili di Jalan Durian I Gang Karet RT. 25, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau;
- Bahwa pada saat pembelian tanah dari Sdri. Djamina, Sdri. Djamina menyerahkan sertifikat tanah kepada Saksi dan Saksi langsung menyerahkan tanah tersebut kepada Sdr. Jamidin Galingging sebagai pengurus Gereja GPIB Hosiana Berau pada saat itu;
- Bahwa tidak ada masyarakat atau warga yang mengklaim lahan tersebut sebagai milik orang lain dan selama ini diketahui tanah tersebut milik Sdri. Djamina dan telah dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau;
- Bahwa Saksi sudah tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
- Bahwa Saksi pertama kali dan terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada waktu menjadi perantara Sdr. Jamidin Galingging untuk melakukan pembayaran tanah kepada Tergugat di tahun 2008;

2. RUDI PARASIAN MANGUNSONG

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat merupakan pendeta dan Ketua Majelis Jemaat di Gereja GPIB Hosiana Berau tempat Saksi beribadah;
- Bahwa Gugatan ini bertujuan untuk dapat membalik nama sertipikat tanah yang dibeli oleh Gereja menjadi milik Gereja GPIB Hosiana Berau karena jual beli yang dilakukan pada waktu itu belum dibuat akta jual belinya;
- Bahwa tanah yang dibeli dari Tergugat akan dipergunakan untuk pembangunan gereja GPIB Hosiana Berau di daerah Kampung Labanan;
- Bahwa Penggugat merupakan Pendeta sekaligus Ketua Pelaksana Harian Jemaat GPIB Berau untuk masa bakti 2020 sampai dengan 2022;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau dari Tergugat terletak di Jalan Poros Berau – Samarinda, Km. 9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau;
- Bahwa luas tanah tersebut seluas kurang lebih 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan, sebelah utara berbatasan dengan tanah hak, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Berau – Samarinda Km.9, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah hak;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Gereja dari Tergugat tersebut sudah bersertifikat dan Saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut diurus secara bergantian oleh pengurus Gereja GPIB Hosiana dan Saksi bersama dengan R. Simamora juga termasuk orang yang terkadang membantu mengurus tanah yang dibeli tersebut;
- Bahwa bukti dengan tanda bukti P-2 berupa Kwitansi Pembelian Tanah GPIB tertanggal 9 Desember 2008 adalah kwitansi yang pernah Saksi lihat sebagai bukti pembelian tanah dari Tergugat;
- Bahwa yang menyerahkan uang pembelian tanah yang hendak dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau kepada Tergugat adalah Sdr. R. Simamora;
- Bahwa tidak ada masyarakat atau warga yang mengklaim lahan tersebut sebagai milik orang lain dan selama ini diketahui tanah tersebut milik Sdri. Djamina dan telah dibeli oleh Gereja GPIB Hosiana Berau;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 13 Mei 2022;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir di persidangan dan ke tidak hadirnya itu ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan, maka berdasarkan pasal 149 Rbg, Majelis akan memutus perkara ini secara Verstek (tanpa hadirnya Tergugat);

Menimbang, bahwa sekalipun Tergugat tidak hadir namun Majelis Hakim tetap memandang perlu untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah agar Penggugat dapat membalik nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1075

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt. G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2000 yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Majelis Jemaat GPIB Hosiana Berau;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya pihak Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil - dalil gugatan Penggugat hanya berdasarkan bukti - bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.4 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi R. SIMAMORA dan Saksi RUDI PARASIAN MANGUNSONG;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-1 yaitu “menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” akan dipertimbangkan setelah petitum lainnya dipertimbangkan, selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum ke-2 pada pokoknya yaitu “Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi terhadap diri Penggugat”;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan dalil gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan dan yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu adalah petitum angka 2 (dua) yaitu: Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat dengan Penggugat berkaitan dengan jual beli tanah yang Jalan Poros Berau – Samarinda Km. 9, RT. 13 Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau sesuai dengan SHM Nomor 1075 Tahun 2000;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi yang buruk dari seorang debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut di bawah ini:

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Menimbang, bahwa dari bukti surat dengan tanda bukti P-1 dan P-2 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan, maka Majelis Hakim telah memperoleh fakta bahwa Penggugat melalui Saksi R. Simamora telah membayar uang sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan Poros Berau – Samarinda Km. 9, RT. 13 Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1075 Tahun 2000, atas nama Djamina (Tergugat) dimana Tergugat akan menyerahkan sertipikat tanah tersebut dan setelahnya akan dilakukan balik nama ke Penggugat, namun sampai dengan saat ini sertifikat tanah yang telah ada pada Penggugat belum dilakukan balik nama ke Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti jika Tergugat sampai dengan saat ini belum melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan balik nama Sertifikat tanah dari Tergugat kepada Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, sehingga petitum angka 2 dari Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berkaitan tentang jual beli telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam mempertimbangkan petitum angka 2, dimana telah terbukti jika Penggugat telah membayarkan sejumlah uang atas pembelian sebidang tanah kepada Tergugat dan Asli dari sertifikat tanah tersebut telah diterima dan ada pada Penggugat, sehingga petitum angka 3 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ke-4 pada pokoknya yaitu “menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas sebidang tanah.....”, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Poros Berau – Samarinda Km. 9, RT. 13 Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1075 Tahun 2000 dan dengan diserahkannya uang penjualan tanah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang dibuktikan dengan bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran, maka pada saat itu juga telah terjadi perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat), sehingga Penggugat secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut, dengan demikian petitum ke-4 layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ke-5 yaitu “Menyatakan Putusan ini berlaku dan sah secara hukum sebagai pengganti Akta Jual Beli untuk dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan proses Balik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama yang sebelumnya atas nama Djamina menjadi atas nama Majelis Jemaat GPIB Hosiana Berau", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dengan disahkannya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan ditetapkannya Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah *a quo* maka selanjutnya diperlukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Kedudukan Hukum Perkumpulan Gereja (Regeling van de rechtspositie der kerkgenootschappen) Keputusan Raja 29 Juni 1925 No. 80) S. 1927 -156, menyebutkan bahwa Gereja atau perkumpulan gereja, demikian pula bagian-bagian yang berdiri sendiri, berdasarkan hukum merupakan badan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 huruf C Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah menyebutkan bahwa Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama termasuk sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa Surat Keputusan Majelis Gereja Protestan di Indonesia bagian Barat dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi di persidangan Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan Ketua Pelaksana Harian Majelis Jemaat masa bakti 2020-2022 di GPIB Jemaat Hosiana Berau;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Kedudukan Hukum Perkumpulan Gereja (Regeling van de rechtspositie der kerkgenootschappen) Keputusan Raja 29 Juni 1925 No. 80) S. 1927 -156 dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, serta memperhatikan bukti surat P-4 berupa Keputusan Direktur Djendral Agraria No. SK.22/DDA/1969 tentang Penunjukkan Badan Geredja Protestan Di Indonesia Bahagian Barat sebagai Badan Hukum Jang Dapat Memiliki Tanah Dengan Hak Milik, kemudian dihubungkan dengan keterangan Saksi R. SIMAMORA dan Saksi RUDI PARASIAN MANGUNSONG menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat selaku Ketua Pelaksana Harian Majelis Jemaat Gereja GPIB Hosiana Berau berencana dilakukan balik nama terhadap tanah *a quo* menjadi atas nama Gereja yang dipimpin oleh Penggugat, maka oleh karena pihak Penggugat selaku Ketua Pelaksana Harian Majelis Jemaat Gereja GPIB Hosiana Berau mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat yang merupakan pembeli dari objek tanah yang di jual oleh Tergugat serta agar

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pengalihan hak atas tanah melalui proses pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat kepada Penggugat tidak terdapat hambatan, maka menurut Majelis Hakim kepada Penggugat dapat diberikan hak untuk melakukan proses balik nama atas tanah yang terletak di Jalan Poros Berau – Samarinda Km. 9, RT. 13 Kampung Labanan Makmur, Kecamatan Teluk Bayur, Kabupaten Berau, sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1075 Tahun 2000 atas nama Djamina, menjadi atas nama Majelis Jemaat GPIB Hosiana Berau, sehingga dengan demikian petitum ke-5 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan pada amarnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-6 yang meminta untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi, serta menaati dan menjalankan isi putusan ini, menurut Majelis Hakim layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga petitum ke-1 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pada pihak yang kalah dan karenanya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg.) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat dengan verstek untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur, luas tanah 20.000 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1075 Tahun 2000 atas nama Djamina adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur, luas tanah 20.000 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1075 Tahun 2000 atas nama Djamina;

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.

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. Memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Berau yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1075 Tahun 2000, sebidang tanah yang terletak di Jl. Poros Berau – Samarinda KM.9, RT. 13, Kampung Labanan Makmur Kecamatan Teluk Bayur, luas tanah 20.000 M², dari atas nama Djamina menjadi atas nama Majelis Jemaat GPIB Hosiana Berau;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.515.000,00 (empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, pada hari Jumat tanggal 10 Juni 2022, oleh kami, Rudy Haposan Adiputra, S.H. sebagai Hakim Ketua, I Wayan Edy Kurniawan, S.H., M.H.Li., dan M. Azhar Rasyid Nasution, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Redeb Nomor 7/Pdt.G/2022/PN TNR tanggal 7 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Clementia Lita Shentani, S.H., Panitera Pengganti serta kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Azhar Rasyid Nasution, S.H., M.H.

Rudy Haposan Adiputra, S.H.

I Wayan Edy Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Clementia Lita Shentani, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------|---|--------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. Proses | : | Rp50.000,00; |

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Tnr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PNBP	:	Rp40.000,00;
4. Panggilan	:	Rp900.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp3.475.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp4.515.000,00;</u>

(empat juta lima ratus lima belas ribu rupiah)

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)