



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2023/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:

YULLIANI, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Trisari RT 025 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

MELAWAN:

1. **PONIYEM**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Dadi Mulya, Kec.Samarinda Ulu, Kota Samarinda (yang saat ini kediamannya tidak diketahui lagi diseluruh wilayah Republik Indonesia), selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **ABDUL KOHIR**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Jl. Trisari No.36 RT.20, Kel. Sidodadi, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, berkedudukan di Jalan H.M.Ardans, (Ring Road III) Kota Samarinda, Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukum bernama Mohamad Ikhsan, S.H., M.H., Hirwan Ardiansyah, S.H., Endang Susilowati, S.H., Sandi Dwi Cahyono, S.H., Noviannor, S.H., Atika Diah Meydarani, S.E., Adi Rachman Wijaya, S.H., Dwi Putra Syahrani, S.H., dan Wahyu Nuviana, S.I.P berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 59/SKu-64.72.MP.02.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023;

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 27 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 28 Februari 2023 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada sekitar tanggal 02 Januari 2002 antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi jual beli dengan objek sebidang tanah hak milik nomor 3775 atas nama Poniym yang terletak di Jalan Trisari RT 06 RW 06,

Halaman 1 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan Sidodadi dengan luas tanah yang dijual seluas 10 x 23 m² atau 230 Perkan;
2. Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut Tergugat 1 menyerahkan sertifikat Hak Milik (tanda bukti hak), Nomor : 3775 Atas Nama Poniym;
 3. Bahwa pada saat serah terima pembelian tersebut hanya didasari dengan kwitansi dan hanya dilakukan penyerahan surat sertifikat Nomor : 3775 Oleh Para Tergugat;
 4. Bahwa kemudian Penggugat membawa Sertifikat tersebut ke BPN untuk dilakukan proses pemecahan karena penggugat hanya membeli sebagian dari tanah tersebut;
 5. Pada tahun 2012 terbitlah sertifikat hasil pemecahan tersebut yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 5858 Atas Nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 m²;
 6. Bahwa dengan berjalannya waktu setelah Penggugat menerima pecahan sertifikat dari Tergugat, Penggugat ingin memproses sertifikat tersebut untuk di balik nama atas nama Penggugat, pihak turut tergugat tidak bisa memproses balik nama sertifikat tersebut dengan alasan para tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaanya;
 7. Bahwa dikarenakan hal tersebut diatas Penggugat pun mendatangi Para Tergugat untuk meminta dan memohon kerjasamanya dalam kepengurusan balik nama sertifikat, namun Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaanya
 8. Bahwa dengan tidak diketahui lagi keberadaan Para Tergugat Hal ini sangat merugikan Penggugat dalam mendapatkan Kepastian Hukum (sertipikat) dalam Jual beli tanah Tersebut;
 9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini Penggugat dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas sertipikat Hak Milik Nomor : 5858 Kel Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 M² (seratus enam puluh enam meter persegi);
 10. Bahwa sebelum gugatan ini di ajukan Penggugat telah melakukan upaya-upaya Penyelesaian dengan mencari keberadaan Para Tergugat namun memang sampai saat ini upaya-upaya Penggugat tersebut belum menemukan hasil;
 11. Bahwa dengan tidak adanya hasil tersebut telah membuat Penggugat mengalami kerugian dengan membayar pajak namun tidak dapat memiliki hak

Halaman 2 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Peralihan nama Sertipikat walau Penggugat menguasai dan memiliki obyek dari sertipikat tersebut;

12. Bahwa **PMH** diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi "**Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;**"

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dipahami unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti nyata dari penggugat maka penggugat memohon kepada Majelis Hakim Putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti dari Penggugat;
3. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan dapat di jadikan dasar pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat;
4. Menyatakan tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5908 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, surat ukur nomor : 5858 Kel Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 M² (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Poniye yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 5858 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, surat ukur nomor : 1757/2012 dengan Luas 166 M² (seratus enam puluh

Halaman 3 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam meter persegi) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda atas nama Poniyeem menjadi tertulis atas nama Penggugat;

6. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar:

Apabila majelis Hakim Samarinda yang memeriksa perkara ini dapat berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan Tergugat-I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun terhadapnya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut berdasarkan Warta Relas Panggilan tanggal 1 Maret 2023 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2023, Warta Relas Panggilan sidang tanggal 16 Maret 2023 untuk persidangan tanggal 27 Maret 2022, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Untuk Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan tanggal 1 Maret 2023 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2023, Relas panggilan sidang tanggal 17 Maret 2023 untuk persidangan tanggal 27 Maret 2022. Sedangkan Turut Tergugat hadir diwakili Kuasanya

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak hadir, maka berdasarkan ketentuan Pasal 154 ayat (1) RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yang kemudian ditunjuk seorang Mediator bernama NUR SALAMAH, S.H., M.H., berdasarkan Penetapan Hakim Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Smr tanggal 27 Maret 2023, akan tetapi proses perdamaian melalui mediasi tersebut berdasarkan Laporan Mediator tanggal 27 Maret 2023 dinyatakan tidak tercapai perdamaian, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan terhadap surat gugatan yang diajukan menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasanya telah menanggapi dengan mengajukan Jawaban dalam persidangan secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.

Halaman 4 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran Turut Tergugat dalam hal ini hanyalah sebagai pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap;
2. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya Turut Tergugat memiliki fungsi sebagai instansi atau lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam Pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Wilayah hukum Kota Samarinda;
3. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat. 'demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, perlu Turut Tergugat sampaikan informasi atas permasalahan diatas objek sengketa dan yang terdapat pada catatan-catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² dengan uraian sebagai berikut:
 - 3.1 Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² terbit pertama kali atas nama **PONIYEM** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor SK.15/HM-SMR/BPN-16/PP.10/1993-1994/1994 Tanggal 1 Pebruari 1994 seluas 1.379 m²;
 - 3.2 Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* sebagaimana telah dilakukan kegiatan pemisahan atau pemecahan bidang sehingga luas awal dari 1.379 m² menjadi 1.045 m²;
4. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada prinsipnya Penggugat memohonkan untuk dinyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/baliknama sertipikat.

Menanggapi hal tersebut diatas, terhadap proses peralihan hak sebagaimana yang dimohonkan Penggugat di dalam gugatannya, merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: *"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*

Halaman 5 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/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

- a. Peralihan hak karena jual bel, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahannya hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi;
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. Peralihan Hak Tanggungan;
 - f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama;
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
5. Bahwa terhadap dasar gugatan Penggugat berkaitan dengan hak penguasaan dan hak kepemilikan atas objek sengketa *a quo*, terlepas dari uraian Penggugat dalam gugatannya di dalam Hukum Acara Perdata terdapat asas "*Actori incumbit onus probandi*" yaitu barangsiapa yang menuntut/menyatakan memiliki suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain maka haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu, dengan demikian terhadap beban pembuktian dalam rangka melakukan proses balik nama oleh Penggugat atas objek sengketa ada pada Penggugat.
6. Bahwa untuk menjadi perhatian sesuai dengan catatan-catatan Buku Tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² terbit pertama kali atas nama **PONIYEM** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor SK.15/HM-SMR/BPN-16/PP.10/1993-1994/1994 Tanggal 1 Pebruari 1994 seluas 1.379 m²; Maka berkonsekuensi hukum bahwa yang berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum adalah pemegang hak sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m², sepanjang Penggugat dapat membuktikan suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya maka dapat ditentukan lain;
7. Bahwa dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam melakukan penerbitan sertipikat unutm pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pencatatan peralihan hak Turut Tergugat tidak serta

Halaman 6 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merta melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah tanpa memenuhi ketentuan yang berlaku;

8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat untuk pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa peralihan hak atau proses balik nama selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Tergugat, dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proportionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

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

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
3. Menghukum Kepada Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklard*;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi kwitansi jual beli sebidang tanah sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 2 Januari 2002, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniyeu seluas 166 meter persegi yang dibukukan tanggal 24 Januari 2012, diberi tanda P-2;

Halaman 7 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2021 atas nama Yulliani, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2022 atas nama Yulliani, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2023 atas nama Yuliani, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6472034505540003 atas nama Yulliani, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah:

1. Saksi Suyati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan karena bertujuan ingin mengajukan proses balik nama sertifikat;
 - Bahwa Penggugat memiliki tanah dari proses membeli, luasnya Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi bersama-sama dengan Penggugat membeli tanah dari Poniyem dan sampai sekarang belum dibaliknama;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah kapan Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi membeli tanah dari Poniyem Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) per meter;
 - Bahwa kwitansi pembelian tanah Saksi dengan Penggugat dari Bu Poniyem adalah sama;
 - Bahwa Sertifikat Saksi juga belum dibalik nama atas nama Saksi karena Saksi belum punya biaya untuk proses balik nama;
2. Saksi Bambang Rudianto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa setahu Saksi, Penggugat membeli tanah melalui Pak Abdul Kohir;
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut milik Bu Poniyem;
 - Bahwa Bu Poniyem sudah tidak tinggal di daerah situ lagi, sudah pindah tetapi Saksi tidak tahu pindah kemana dan sekarang Saksi dengar Bu Poniyem telah meninggal dunia;
 - Bahwa tanah milik Bu Poniyem di kapling-kapling;
 - Bahwa selain Penggugat, orang yang telah membeli tanah dari Bu Poniyem, Saksi tidak tahu apakah telah dibaliknama atau belum;

Halaman 8 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/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

- Bahwa tanah bu Poniym yang dijual telah dipecah menjadi beberapa sertifikat dan telah ada yang dibalik nama atas nama pembeli;
- Bahwa tanah yang belum dibaliknama salah satunya adalah milik Bu Yulliani;
- Bahwa di tanah tersebut ada rumah yang ditempatinya sekarang;
- Bahwa selama tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Bu Poniym tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap Bu Yulliani;
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Jalan Tri Sari dekat Rumah Sakit Umum;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut:
 - Utara : Parit;
 - Timur : Tambak;
 - Selatan : Parit;
 - Barat : tidak tahu;
- Bahwa sebagai penyewa dan yang menyewakan tersebut membeli dari Bu Poniym melalui orang lain;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3775 atas nama Poniym seluas 1.405 meter persegi yang dibukukan tanggal 26 September 1994, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniym seluas 166 meter persegi yang dibukukan tanggal 24 Januari 2012, diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 17 April 2023 dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 2 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Mei 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 9 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan perkara ini dan sesuai dengan hukum pembuktian, serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide Putusan MARI Nomor 1087/ K/SIP/1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan bantahannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-6 serta 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi Suyati dan Saksi Bambang Rudianto, sedangkan Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat tertanda TT-1 dan TT-2 serta tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar tanggal 02 Januari 2002 antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi jual beli dengan objek sebidang tanah hak milik nomor 3775 atas nama Poniym yang terletak di Jalan Trisari RT 06 RW 06, Kelurahan Sidodadi dengan luas tanah yang dijual seluas 10 x 23 m2 atau 230 Perkan;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut Tergugat 1 menyerahkan sertifikat Hak Milik (tanda bukti hak), Nomor : 3775 atas nama Poniym;
- Bahwa pada saat serah terima pembelian tersebut hanya didasari dengan kwitansi dan hanya dilakukan penyerahan surat sertifikat Nomor : 3775 oleh Para Tergugat;
- Bahwa kemudian Penggugat membawa Sertifikat tersebut ke BPN untuk dilakukan proses pemecahan karena penggugat hanya membeli sebagian dari tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2012 terbitlah sertifikat hasil pemecahan tersebut yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 5858 Atas Nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 meter persegi;
- Bahwa dengan berjalannya waktu setelah Penggugat menerima pecahan sertifikat dari Tergugat, Penggugat ingin memproses sertifikat tersebut untuk di balik nama atas nama Penggugat, pihak turut tergugat tidak bisa memproses balik nama sertifikat tersebut dengan alasan Para Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaanya;

Halaman 10 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan tidak diketahui lagi keberadaan Para Tergugat Hal ini sangat merugikan Penggugat dalam mendapatkan Kepastian Hukum (sertipikat) dalam Jual beli tanah Tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah menanggapi dalam jawabannya sebagai berikut:

- Bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat. 'demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, perlu Turut Tergugat sampaikan informasi atas permasalahan diatas objek sengketa dan yang terdapat pada catatan-catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² dengan uraian sebagai berikut:
 - Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² terbit pertama kali atas nama **PONIYEM** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor SK.15/HM-SMR/BPN-16/PP.10/1993-1994/1994 Tanggal 1 Pebruari 1994 seluas 1.379 m²;
 - Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* sebagaimana telah dilakukan kegiatan pemisahan atau pemecahan bidang sehingga luas awal dari 1.379 m² menjadi 1.045 m²;
- Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada prinsipnya Penggugat memohonkan untuk dinyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/baliknama sertipikat.

Menanggapi hal tersebut diatas, terhadap proses peralihan hak sebagaimana yang dimohonkan Penggugat di dalam gugatannya, merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Bahwa terhadap dasar gugatan Penggugat berkaitan dengan hak penguasaan dan hak kepemilikan atas objek sengketa *a quo*, terlepas dari uraian Penggugat dalam gugatannya di dalam Hukum Acara Perdata terdapat asas "*Actori incumbit onus probandi*" yaitu barangsiapa yang menuntut/menyatakan memiliki suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain maka haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu,

Halaman 11 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/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

- dengan demikian terhadap beban pembuktian dalam rangka melakukan proses balik nama oleh Penggugat atas objek sengketa ada pada Penggugat;
- Bahwa untuk menjadi perhatian sesuai dengan catatan-catatan Buku Tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m² terbit pertama kali atas nama **PONIYEM** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor SK.15/HM-SMR/BPN-16/PP.10/1993-1994/1994 Tanggal 1 Pebruari 1994 seluas 1.379 m²;
 - Maka berkonsekuensi hukum bahwa yang berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum adalah pemegang hak sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3775/Kel. Sidodadi seluas 1.045 m², sepanjang Penggugat dapat membuktikan suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya maka dapat ditentukan lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam gugatan a quo yaitu terkait masalah perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak dapat membantu Penggugat untuk mengurus proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 m² menjadi atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga Penggugat dibebani pembuktian atas dalil pokok dari gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai permasalahan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat-I sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 3775 atas nama Poniym yang terletak di Jalan Trisari RT 06 RW 06, Kelurahan Sidodadi dengan luas tanah yang dijual seluas 10 x 23 m² atau 230 Perkan?

Menimbang, bahwa dari bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-5, bukti TT-1 dan bukti TT-2 berupa Fotokopi kwitansi jual beli sebidang tanah sejumlah Rp18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 2 Januari 2002, Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniym seluas 166 meter persegi yang dibukukan tanggal 24 Januari 2012, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2021 atas nama Yulliani, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2022 atas nama Yulliani, Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bukti pembayaran tahun 2023 atas nama Yulian, Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniym seluas 166 meter persegi yang dibukukan tanggal 24 Januari

Halaman 12 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012, bersesuaian dengan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Suyati menerangkan bahwa Saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan karena bertujuan ingin mengajukan proses balik nama sertifikat. Saksi bersama-sama dengan Penggugat membeli tanah dari Poniym dan sampai sekarang belum dibaliknama. Dihubungkan pula dengan keterangan Saksi Bambang Rudianto menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah melalui Pak Abdul Kohir. Tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut milik Bu Poniym. Bu Poniym sudah tidak tinggal di daerah situ lagi, sudah pindah tetapi Saksi tidak tahu pindah kemana dan sekarang Saksi dengar Bu Poniym telah meninggal dunia. Tanah Bu Poniym yang dijual telah dipecah menjadi beberapa sertifikat dan telah ada yang dibalik nama atas nama pembeli. Tanah yang belum dibaliknama salah satunya adalah milik Bu Yulliani. Selama tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Bu Poniym tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap Bu Yulliani. Lokasi tanah tersebut di Jalan Tri Sari dekat Rumah Sakit Umum. Batas-batas tanah tersebut yaitu Utara: Parit, Timur : Tambak, Selatan : Parit dan Barat : tidak tahu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa berdasarkan dalil gugatan, jawaban, Replik dan Duplik serta bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat bahwa benar telah terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I melalui perantara Tergugat II berupa sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3775 atas nama Poniym yang terletak di Jalan Trisari RT 06 RW 06, Kelurahan Sidodadi dengan luas tanah yang dijual seluas 10 x 23 m² atau 230 Perkan. Pada saat jual beli tanah tersebut Tergugat I telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (tanda bukti hak) Nomor : 3775 atas nama Poniym kepada Penggugat. Pada saat pembelian tanah dari Tergugat oleh Penggugat didasari dengan kwitansi pembelian. Penggugat membawa Sertifikat tersebut ke BPN untuk dilakukan proses pemecahan karena Penggugat hanya membeli sebagian dari tanah tersebut. Pada tahun 2012 terbitlah sertifikat hasil pemecahan tersebut yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 5858 atas nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 meter persegi (bukti surat tertanda P-1, P-2, TT-1 dan TT-2);

Menimbang, bahwa menurut Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian Kamar Perdata menyatakan bahwa:

Halaman 13 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dilakukan dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik Penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dalam BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka terhadap petitum ke-3 gugatan Penggugat yang memohon menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan dapat di jadikan dasar pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat, menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap petitum ke-4 yang menyatakan tanah sesuai dengan

Halaman 14 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor : 5908 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, surat ukur nomor : 5858 Kel Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 M² (seratus enam puluh enam meter persegi) .atas nama Poniym yang di dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim mengabulkan petitum ke-4 tersebut dengan perbaikan amar sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang;
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:
 - Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;
 - Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa setelah Penggugat menerima pecahan sertipikat dari Tergugat, Penggugat ingin memproses sertifikat tersebut untuk di balik nama atas nama Penggugat, pihak turut tergugat tidak bisa memproses balik nama sertifikat tersebut dengan alasan para tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaanya. Penggugat pun mendatangi Para Tergugat untuk meminta dan memohon kerjasamanya dalam kepengurusan balik nama sertipikat, namun Para Tergugat sudah tidak diketahui

Halaman 15 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi keberadaannya. Dengan tidak diketahui lagi keberadaan Para Tergugat Hal ini sangat merugikan Penggugat dalam mendapatkan Kepastian Hukum (sertipikat) dalam Jual beli tanah Tersebut. Penggugat mengalami kerugian dengan membayar pajak namun tidak dapat memiliki hak dalam Peralihan nama Sertipikat walau Penggugat menguasai dan memiliki obyek dari sertipikat tersebut. Tindakan Para Tergugat yang tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 5908 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, surat ukur nomor : 5858 Kel Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 M² dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-5 dihubungkan dengan keterangan Saksi Suyati dan Saksi Bambang Rudianto sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, menurut Majelis Hakim Para Tergugat terbukti tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 5858 Atas Nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 m2 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum belum termuat perihal menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut Majelis Hakim perlu ditambahkan petitum mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 15 Juli 1975 Nomor 425 K/Sip/1975 bahwa "Mengabulkan lebih dari petitum diizinkan, asal saja sesuai dengan posita;"

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 yang memohon memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 5858 Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, surat ukur nomor : 1757/2012 dengan luas 166 M² (seratus enam puluh enam meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda atas nama Poniym menjadi tertulis atas nama Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah serta Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik,

Halaman 16 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahannya hak lainnya;
- a. Peralihan hak karena pewarisan;
- b. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau korporasi;
- c. Pembebanan Hak Tanggungan;
- d. Peralihan Hak Tanggungan;
- e. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- f. Pembagian hak bersama;
- g. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- h. Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama;
- i. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum ke-5 gugatan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-2 gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan pokok gugatannya berdasarkan alat bukti yang diajukannya, maka petitum ke-2 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6, menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka terhadap petitum ke-1 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Rbg, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 17 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti dari Penggugat;
3. Menyatakan sah Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan dapat di jadikan dasar pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat;
4. Menyatakan tanah sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 5858 Atas Nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 m2 (seratus enam puluh enam meter persegi) .atas nama Poniym yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda adalah sah milik Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5858 Atas Nama Poniym dengan surat ukur tertanggal 10 Agustus 2011 Nomor 10036/2011 seluas 166 m2 (seratus enam puluh enam meter persegi) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Samarinda atas nama Poniym menjadi tertulis atas nama Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat sejumlah Rp1.050.000,00 (satu juta lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pada hari **Rabu**, Tanggal **17 Mei 2023**, oleh **Darius Naftali, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Elin Pujiastuti, S.H., MH.**, dan **Rida Nur Karima, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Smr tanggal 28 Februari 2023, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, Tanggal **5 Juni 2023**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **Niken Gustantia Syahaddina, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Ketua,

ttd

Halaman 18 dari 19 halaman Putusan Nomot 41/Pdt.G/2023/PN Smr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Darius Naftali, S.H., M.H.

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II,

ttd

ttd

1. Elin Pujiastuti, SH. MH.

2. Rida Nur Karima, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti:

ttd

Niken Gustantia Syahaddina, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp	30.000,00
Pemberkasan/ATK	: Rp	50.000,00
Panggilan Sidang	: Rp	1.000.000,00
PNBP Panggilan	: Rp	50.000,00
Redaksi	: Rp	10.000,00
Materai	: Rp	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp1.150.000,00 (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah).