



P U T U S A N

Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

➤ **Mediana Hutasoit**, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Dusun Sumber Jaya RT.13 Desa Manunggal Jaya, Kec. Tenggara Seberang, Kab. Kutai Kartanegara, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. MOSES ADIL OMPUSUNGGU, S.H., M.H.
2. MARUPA SINURAT, S.H.

Kesemuanya Para Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "AAMM & Associates" yang beralamat di Jalan P. Antasari II RT.42 No.138 Samarinda berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggara di bawah Register Nomor W18-U4/231/HK.02.3/7/2022 tanggal 14 Juli 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **Misinem Binti Sitorejo (Istri Alm.SARIDI)**, pekerjaan karyawan swasta, dahulu bertempat tinggal di Jl. Kebon Agung RT.02 Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Samarinda sekarang tidak diketahui lagi, atau setidaknya berada di suatu tempat di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat** ;
2. **Sungatmiyani Binti Saridi**, pekerjaan ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Kebon Agung RT.02 Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Samarinda, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada Iwan Mujiyansyah Bin Saridi berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Tenggara Nomor 4/Pen.HK/SKI/2022/PNTrg tertanggal 05 Oktober 2022, sebagai **Turut Tergugat I**;

Hal. 1 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Edy Santoso Bin Saridi**, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Agus Salim Gg. Benawa RT.19 No.63 Kel. Sungai Pinang Luar, Kec. Samarinda Kota, Samarinda, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada Iwan Mujiansyah Bin Saridi berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 4/Pen.HK/SKI/2022/PNTrg tertanggal 05 Oktober 2022, sebagai **Turut Tergugat II** ;
4. **Sulistiyo Bin Saridi**, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kebon Agung RT.02 Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Samarinda, sebagai **Turut Tergugat III** ;
5. **Iwan Mujiansyah Bin Saridi**, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Agus Salim Gg. Benawa RT.19 No.63 Kel. Sungai Pinang Luar, Kec. Samarinda Kota, Samarinda, sebagai **Turut Tergugat IV** ;
6. **Hariyati Binti Saridi**, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Kebon Agung RT.02 Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Samarinda, dalam hal ini memberi kuasa insidentil kepada Iwan Mujiansyah Bin Saridi berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 4/Pen.HK/SKI/2022/PNTrg tertanggal 05 Oktober 2022, sebagai **Turut Tergugat V** ;
7. **Pemerintah RI di Jakarta C.q Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta C.q Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur di Samarinda C.q Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara** berkedudukan di Jln. Jenderal Ahmad Yani No.22 Kel. Melayu, Kec. Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara, sebagai **Turut Tergugat VI** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg tanggal 13 Juli 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim jo. Penetapan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg tanggal 30 November 2022 tentang Penunjukan Kembali Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat berikut surat-surat terlampir dalam berkas perkara ini;

Hal. 2 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

Setelah membaca penetapan Majelis Hakim tanggal 13 Juli 2022 tentang hari sidang pertama perkara ini yaitu pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2022;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan adanya surat-surat bukti;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 12 Juli 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 13 Juli 2022, dibawah register perkara perdata Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai sebidang tanah yang dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang terletak di RT.008, Desa Manunggal Jaya, Kec.Tenggarong Seberang, Kab.Kutai Kartanegara, dengan ukuran 20 m x 23,5 m atau seluas: 467 m², yang mana saat itu pengurusan surat-surat tanahnya masih berproses penerbitan sertifikatnya di Kantor Turut Tergugat VI, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan: Saridi;

Sebelah Timur berbatasan dengan: Ni Nyoman Sudarmini;

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tarsiati;

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Kueni (dahulu) sekarang Jalan Desa.

2. Bahwa tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso saat penerbitan sertifikatnya masih berproses di Kantor Turut Tergugat VI tersebut diperoleh Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selama dalam masa perkawinannya dengan istrinya yang pertama yang merupakan ibu kandung Turut Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat V bernama Almh.Ismiyati alias Sarmi Binti Prajitno yang telah meninggal dunia terlebih dahulu tanggal 30 Januari 1983 dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso.

3. Bahwa tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang penerbitan sertifikatnya masih berproses di Kantor Turut Tergugat VI itu dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso seharga Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) dengan 2 (dua) kali pembayaran, sesuai dengan kwitansi pembayarannya yang diuraikan Penggugat sebagai berikut:

- 3.1. Kwitansi Pembayaran Panjar Tanah tanggal 28 Agustus 2018 dari Penggugat selaku Pembeli kepada Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku

Hal. 3 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) yang disaksikan oleh Dr.Tumbur Ompusunggu,S.H.,M.Hum;

3.2.Kwitansi Pembayaran Harga Tanah tanggal 07 September 2018 dari Penggugat selaku Pembeli kepada Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual sebesar Rp.75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa setelah pembayaran yang kedua dengan Kwitansi tanggal 07 September 2018 tersebut pada saat itu juga dibuatkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli dengan total harga Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) tersebut yang disaksikan dan ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu: 1) Ni Nyoman Sudarmini selaku saksi batas sebelah Timur, dan 2) Tarsiati selaku saksi batas sebelah Selatan, serta diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT.VIII (008) Desa Manunggal Jaya dan Kepala Desa Manunggal Jaya Kec.Tenggarong Seberang, Kab. Kutai Kartanegara.

5. Bahwa jual beli tanah antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli tersebut telah dilakukan secara tunai dan terang, sesuai hukum adat sebagaimana maksud Pasal 5 UU Pokok Agraria yang menyebutkan: *"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah 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 ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama"* dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MA RI), yang diuraikan Penggugat sebagai berikut:

- a. Putusan MA RI No.122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973 yang kaidah hukumnya menyebutkan: *"belum dilakukannya jual-beli tanah sengketa dimuka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja"*.
- b. Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang kaidah hukumnya menyebutkan: *"untuk sahnya jual-beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh/dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*.

Hal. 4 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

- c. Putusan MA RI No.4 K/Rup./1958 tanggal 13 Desember 1958 yang kaidah hukumnya menyebutkan: "Menurut hukum adat, ikut sertanya Kepala Desa dalam jual-beli tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual-beli itu".
- d. Putusan MA RI No.123 K/Sip/1970 tanggal 19 Agustus 1970 yang kaidah hukumnya menyebutkan: "Dalam Hukum Adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat content, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif".
- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 3374 K/Pdt/1989 tanggal 8 Mei 1991 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor: 64/PERD/1989/PT.KT.Smd yang kaidah hukumnya menyebutkan: "Bahwa adanya keterangan dari Pejabat Desa mengenai pemilikan tanah sengketa, hal tersebut merupakan suatu bukti permulaan secara tertulis adanya pemilikan tanah".
6. Bahwa dengan demikian, jual-beli tanah antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 tersebut menurut hukum adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
7. Bahwa akan tetapi walaupun telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku penjual, namun dalam kepengurusan sertifikat tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso, Penggugat dengan Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso telah sepakat secara lisan bahwa proses penerbitan sertifikatnya tetap a.n. Alm.Saridi di kantor Turut Tergugat VI yang kemudian akan langsung diproses secara hukum dibaliknamakan a.n Penggugat, dimana sertifikatnya belum selesai diterbitkan oleh Turut Tergugat VI, Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso telah keburu meninggal dunia terlebih dahulu pada tanggal 13 Oktober 2019, selanjutnya terbitlah sertifikatnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi, sehingga belum sempat dibalik namakan kepada Penggugat selaku Pembeli.
8. Bahwa dengan meninggalnya Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso tersebut, Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso meninggalkan 6 orang Ahli Waris yaitu Tergugat, Turut Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat V sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama Samarinda No: 234/Pdt.P/2021/PA.Smd tanggal 06

Hal. 5 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

Mei 2021 bertepatan tanggal 23 Ramadhan 1442 H, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan Permohonan para Pemohon;
2. Menyatakan bahwa Ismiyati alias Sarmi binti Prajitno telah meninggal dunia di Samarinda, tanggal 30 Januari 1983;
3. Menyatakan bahwa Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso telah meninggal dunia di Samarinda, tanggal 13 Oktober 2019;
4. Menetapkan ahli waris dari almarhum Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso adalah:
 - a. Misinem binti Sutorejo (istri)
 - b. Sungatmiyani binti Saridi (anak perempuan kandung);
 - c. Edy Santoso bin Saridi (anak laki-laki kandung);
 - d. Sulistiyo bin Saridi (anak laki-laki kandung);
 - e. Iwan Mujiansyah bin Saridi (anak laki-laki kandung);
 - f. Hariyati binti Saridi (anak perempuan kandung).
5. Membebankan biaya perkara kepada para Pemohon sejumlah Rp.110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah).
9. Bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat V telah ditetapkan secara hukum sebagai Ahli Waris yang sah dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso, maka Penggugat telah meminta kepada Ahli Warisnya yaitu kepada Tergugat, Turut Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat V agar melanjutkan membaliknamakan tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm. Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018, dimana sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi, namun tidak sempat dibaliknamakannya menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli itu.
10. Bahwa akan tetapi Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V pada prinsipnya tetap bersedia dan kooperatif untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi tersebut menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli, namun Tergugat Misinem Binti Sutorejo (istri) dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku salah satu Ahli Waris

Hal. 6 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

(istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang beralamat di Jl. Kebon Agung, RT.02. Kel. Lempake, Kec. Samarinda Utara, Samarinda (dahulu) sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, atau keberadaannya masih disuatu tempat di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia atau Tergugat tidak pernah hadir atau tidak kooperatif lagi seperti Ahli Waris lainnya, sehingga Tergugat menurut hukum telah menghalang-halangi kepastian hukum untuk membaliknamakan sertifikat itu menjadi atas nama Penggugat.

11. Bahwa dengan demikian, menurut hemat Penggugat perbuatan Tergugat Misinem Binti Sutorejo selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang tidak hadir atau tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut adalah merupakan perbuatan yang menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum membaliknamakan pembelian tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onreghmatige daad*) dengan segala akibat hukum daripadanya yang merugikan hak hukum Penggugat.
12. Bahwa oleh karenanya, Penggugat memohon agar dapat kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong dapat menghukum Tergugat Minisem Binti Sitorejo (Istri Alm.Saridi) selaku Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso atas ketidakhadirnya atau tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut dengan tidak menggunakan hak dan kewajibannya lagi untuk turut membaliknamakan sertifikat hak milik tanah atas nama Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dijualnya kepada Penggugat menjadi atas nama Penggugat tersebut, dengan menyatakan menurut hukum telah menyetujui dan memberi izin kepada Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V untuk membaliknamakan tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018, yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli.
13. Bahwa demikian pula agar dapat kiranya menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat berhak mengajukan sesuai proses hukum baliknya kepada Turut

Hal. 7 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VI atas tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli melalui Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V tanpa hadirnya Tergugat.

14. Bahwa demikian juga menyatakan menurut hukum, agar Turut Tergugat VI diberikan izin untuk melaksanakan proses hukum pembaliknamaan tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi yaitu dengan melaksanakan proses hukum membaliknamakan dari Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli tanpa kehadiran Tergugat tersebut.
15. Bahwa demikian pula agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.
16. Bahwa selanjutnya, agar dapat kiranya menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dasar dan alasan hukum yang diuraikan Penggugat tersebut diatas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong agar sudilah kiranya menerima gugatan Penggugat ini dengan memberikan putusannya sebagai berikut:

1. Menyatakan menurut hukum, bahwa Gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa jual-beli tanah antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat sebagai yang berhak atas tanah yang terletak di RT.008, Desa Manunggal Jaya, Kec.Tenggarong Seberang,

Hal. 8 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

Kab.Kutai Kartanegara, dengan ukuran 20 m x 23,5 m atau seluas: 467 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan: Saridi;

Sebelah Timur berbatasan dengan: Ni Nyoman Sudarmini;

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tarsiati;

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Kueni (dahulu) sekarang Jalan Desa.

yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi tersebut;

4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang tidak hadir atau tidak diketahui lagi keberadaannya yang menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum membaliknamakan pembelian tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli yang berhak atas tanahnya tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onreghmatige daad*) dengan segala akibat hukum daripadanya yang merugikan hak hukum Penggugat;
5. Menghukum Tergugat selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso atas ketidakhadirannya atau tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut dengan tidak menggunakan hak dan kewajiban lagi turut membaliknamakan sertifikat hak milik atas tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang dijualnya kepada Penggugat menjadi atas nama Penggugat tersebut, dengan menyatakan menurut hukum menyetujui dan memberi izin kepada Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V membaliknamakan tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli;

Hal. 9 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat berhak mengajukan sesuai proses hukum baliknama kepada Turut Tergugat VI atas tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi melalui Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli tanpa hadirnya Tergugat;
7. Memberikan izin kepada Turut Tergugat VI untuk melaksanakan proses hukum pembaliknamaan tanah Alm. Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi yaitu membaliknamakan dari Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli tanpa kehadiran Tergugat;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU SETIDAK-TIDAKNYA:

Menurut keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya ke persidangan, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sekaligus selaku Kuasa Insidentil dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat V (berdasarkan Penetapan Nomor 4/Pen.HK/SKI/2022/PN Trg tanggal 5 Oktober 2022) hadir ke persidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat VI tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan dan tidak pula memberikan keterangan bahwa ketidakhadirannya disebabkan oleh suatu halangan yang sah sebagaimana Relaas Panggilan Sidang kepada Tergugat tanggal 18 Juli 2022 yang selanjutnya diselenggarakan dengan Relaas panggilan umum/warta yang pertama pada tanggal 1 Agustus 2022 dan panggilan umum/warta yang kedua pada tanggal 5 September 2022 dan Relaas

Hal. 10 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan Sidang kepada Turut Tergugat VI tanggal 20 Juli 2022 panggilan kedua tanggal 29 Juli 2022 dan panggilan ketiga tanggal 7 September 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat VI telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir maka pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat VI;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARYA RAGATNATA, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tenggarong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sekaligus Kuasa Insidentil dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Dengan ini saya Iwan Mujiensyah selaku Turut Tergugat IV dan Kuasa Insidentil Turut Tergugat I, II, V serta saya Sulistiyo selaku Turut Tergugat III menyampaikan Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 107/Pdt.G/2022/PN Trg bahwa kami anak-anak kandung dari Alm. Saridi bin Kromoredjo alias Trokarso telah sepakat dan bersedia serta bertindak kooperatif untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi tersebut kepada Penggugat, tetapi Tergugat selaku istri sambung Alm. Saridi bin Kromoredjo alias Trokarso setelah dilakukan Relas Panggilan I, II, III tidak pernah hadir memenuhi Relas Panggilan I, II, III dalam Perkara Perdata Nomor : 107/Pdt.G/2022/PN Trg karena tidak diketahui keadaan dan keberadaannya, dan dalam perkara ini Turut Tergugat VI juga tidak pernah hadir memenuhi Relas Panggilan I, II, III dalam Perkara Perdata Nomor : 107/Pdt.G/2022/PN Trg, oleh karenanya kami sebagai ahli waris dan anak-anak kandung Alm. Saridi bin Kromoredjo alias Trokarso merasa dirugikan.

Atas dasar tersebut di atas, mohon Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 107/Pdt.G/2022/PN Trg untuk melanjutkan pemeriksaan pokok Perkara Perdata Nomor : 107/Pdt.G/2022/PN Trg, dan menghukum Tergugat selaku istri sambung Alm. Saridi bin Kromoredjo alias Trokarso dan Turut Tergugat VI untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi tersebut kepada Penggugat menjadi atas nama Penggugat.

Atau setidaknya-tidaknya menurut keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Hal. 11 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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 terhadap jawaban tersebut Penggugat tidak mengajukan Replik;

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

1. Fotokopi kwitansi untuk pembayaran panjar tanah tertanggal 28 Agustus 2018, dari MEDIANA HUTASOIT yang diterima SARIDI dan disaksikan oleh DR. TUMBUR OMPU SUNGGU, S.H., M.Hum., selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi kwitansi untuk pembayaran pelunasan harga tanah tertanggal 07 September 2018, dari MEDIANA HUTASOIT yang diterima SARIDI, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 7 September 2018, antara SARIDI sebagai Pihak Kesatu dengan MEDIANA HUTASOIT sebagai Pihak Kedua yang diketahui oleh PJ. Kepala Desa Manunggal Jaya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi foto Penggugat bersama Alm SARIDI pada saat menandatangani Kwitansi Pembayaran Panjar Harga Tanah tanggal 28 Agustus 2018 dan tanggal 7 September 2018 serta Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 03885 tanggal 20 Mei 2020 atas nama Pemegang Hak SARIDI, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi foto pengukuran tanah, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan NOP : 64.02.171.001.009-0690.0 tanggal 16 Oktober 2018;
- Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan Nomor Object Pajak : 64.02.171.001.009-0690.0 dan tanggal pembayaran 16 Oktober 2018;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan NOP : 64.02.171.001.009-0690.0 tanggal 23 September 2019;
- Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan Nomor Object Pajak : 64.02.171.001.009-0690.0 dan tanggal pembayaran 23 September 2019;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan NOP : 64.02.171.001.009-0690.0 tanggal 01 April 2020;

Hal. 12 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

- Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Wajib Pajak MEDIANA HUTASOIT dengan Nomor Object Pajak : 64.02.171.001.009-0690.0 dan tanggal pembayaran 25 Juni 2020;

Selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Penetapan Pengadilan Agama Samarinda Nomor 234/Pdt.P/2021/PA.Smd tanggal 06 Mei 2021 dalam perkara Penetapan Ahli Waris yang diajukan oleh SUNGATMIYANI Binti SARIDI, Dkk, selanjutnya diberi tanda P-8 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian, kecuali bukti P-4 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi serta bukti P-8 berupa fotokopi dari salinan tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang identitas masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan dipandang termuat serta menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dalam dengan putusan ini, saksi-saksi mana telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya tersebut dibawah ini :

1. Saksi ANDREAS HARI SUSANTO MARBUN

- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan di dalam persidangan ini terkait perkara sertifikat tanah antara Penggugat dan Sdr SARIDI (Alm);
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat pernah membeli sebidang tanah milik Sdr SARIDI (Alm) dengan pembayaran uang muka sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan SARIDI;
- Bahwa proses pembayaran uang muka tersebut Saksi tahu karena Saksi bersama-sama dengan Sdr TUMBUR OMPU SUNGGU dalam satu mobil dan Penggugat menuju rumah Sdr SARIDI (Alm) yang terletak di jalan sekitar terminal Lempake yang di dekatnya terdapat Indomaret selanjutnya masuk gang ke dalam, kemudian sesampainya disana, Saksi dan ada satu orang lagi yang Saksi lupa namanya menyaksikan Penggugat bersama TUMBUR OMPU SUNGGU menyerahkan uang muka secara langsung kepada Sdr SARIDI (Alm);
- Bahwa Sdr TUMBUR OMPU SUNGGU berperan sebagai penghubung antara Penggugat dengan Sdr SARIDI (Alm);
- Bahwa proses pembayaran selanjutnya Saksi tidak mengetahui dan tidak ikut dalam proses pembayaran selanjutnya atau pelunasannya;

Hal. 13 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui obyek perkara yang dipermasalahkan Penggugat terletak di RT.008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan ukuran 20 m x 23,5 m;
- Bahwa pada saat pembayaran uang muka tidak ada menunjukkan lokasi karena kita sudah mengetahui letak lokasi dan Sdr TUMBUR OMPU SUNGGU juga sudah memberitahukan kepada Saksi;
- Bahwa pada saat pembayaran uang muka, tidak ada disertai dengan penyerahan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan mengapa proses jual beli obyek perkara tidak melalui PPAT;
- Bahwa Bukti Surat P-1 dan P-4 Saksi mengetahui
- Bahwa yang terdapat dalam Bukti Surat P-4 adalah Sdr SARIDI (Alm) yang memang sudah terlihat tua dengan Penggugat;

2. Saksi TARSATI

- Bahwa Saksi dihadirkan di dalam persidangan ini terkait perkara gugatan yang diajukan Penggugat dengan tujuan untuk membalik nama kepemilikan sertifikat tanah dari Sdr SARIDI (Alm) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Sdr SARIDI (Alm), dimana ia bertempat tinggal di daerah Sempaja, Samarinda dan terkadang datang menggarap atau menengok obyek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa obyek perkara tersebut dahulunya milik Sdr SARIDI (Alm) karena tanah milik Saksi berbatasan dengan tanah Sdr SARIDI (Alm);
- Bahwa obyek perkara yang dipermasalahkan Penggugat terletak di Jalan Kueni RT.008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, tepatnya di sebelah rumah Saksi;
- Bahwa obyek perkara berukuran 22 m x 23,5 m;
- Bahwa yang Saksi ketahui terkait batas-batas obyek perkara adalah hanya sebelah selatan yang berbatasan langsung dengan Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat P-3 tersebut yang mana dibuat oleh Kepala Desa dan Saksi bertandatangan sebagai Saksi batas di sebelah selatan obyek perkara;

Hal. 14 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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 Saksi memang bertempat tinggal disebelah obyek perkara sehingga Saksi mengetahui pernah ada pengukuran obyek perkara dari Pihak Desa pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat P-6 dan dapat Saksi jelaskan bahwa Saksi ada juga menyaksikan pada saat dilakukan pengukuran dan yang terdapat dalam gambar ini adalah Pihak Desa kemudian tembok ini adalah tembok rumah Saksi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan 2 (dua) kali pembayaran yaitu :
 - Pembayaran uang muka (panjar) sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 28 Agustus 2018;
 - Pembayaran pelunasan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada bulan September;Sehingga totalnya sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam proses jual beli obyek perkara, Saksi mengetahui pembelian sebidang tanah milik Sdr SARIDI (Alm) karena sebelum membelinya Penggugat ada datang ke rumah Saksi untuk memberitahu kepada Saksi;
- Bahwa saat ini yang menguasai obyek perkara tersebut adalah Penggugat yang selanjutnya Penggugat menguruk dan mengeraskan obyek perkara tersebut;
- Bahwa anak-anak dari Sdr SARIDI (Alm) tidak pernah menengok atau datang ke obyek perkara;
- Bahwa obyek perkara berupa tanah perkarangan yang di atasnya ada bangunan tempat tinggal berukuran kecil yang ditempati Sdr SUMIATI dan statusnya menumpang atas ijin Sdr SARIDI (Alm);
- Bahwa Sdr SUMIATI sebenarnya adalah keluarga tetangga belakang rumah Saksi, karena ia menikah dan tidak punya tempat tinggal maka menumpang di atas obyek perkara;
- Bahwa Sdr SUMIATI menumpang sudah sejak lama, ketika Saksi pindah ke sebelah obyek perkara pada tahun 2016, Sdr SUMIATI sudah ada menumpang di atas obyek perkara;
- Bahwa Sdr SUMIATI sudah mengetahui bahwa obyek perkara sudah dibeli oleh Penggugat dan Sdr SUMIATI tidak ada masalah dengan Penggugat

Hal. 15 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

sehingga Sdr SUMIATI bersedia jika sewaktu-waktu diminta membongkar dan pindah;

- Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat P-1 dan P-2 tersebut;
- Bahwa di Kantor Pertanahan, Penggugat mengalami hambatan pada saat proses balik nama sertifikat obyek perkara dari Sdr SARIDI (Alm) kepada Penggugat, karena sertifikat belum keluar dan ternyata Sdr SARIDI (Alm) telah meninggal;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui bahwa proses balik nama sertifikat obyek perkara tersebut terhambat, berhubung Saksi juga ikut bersama dengan Penggugat untuk mengurus sertifikat milik saksi sendiri;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat ada membayar pajak atas obyek perkara tersebut karena letak obyek perkara bersebelahan dengan rumah Saksi maka Penggugat ada meminjam bukti surat pembayaran pajak milik saksi sebagai tolak ukur atau pembanding untuk pembayaran pajak obyek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti Surat P-7 adalah bukti pembayaran pajak oleh Penggugat dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa terletak di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara, yang mana dari pemeriksaan tersebut dapat konstatir bahwa lahan yang dibeli oleh Penggugat tidak terdapat obyek lain ataupun penguasaan lain di atasnya selain oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 16 November 2022 sedangkan Para 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 HUKUMNYA

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat VI telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya yang sah sebagai kuasa serta ternyata ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat

Hal. 16 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

tersebut tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka Tergugat dan Turut Tergugat VI harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat didalam perkara ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagaimana yang telah disebutkan diatas, dimana terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya sebagaimana Pasal 301 Rbg yaitu masing-masing dengan menunjuk pada bukti surat bukti bertanda P-1 berupa kwitansi pembayaran panjar tanah tanggal 28 Agustus 2018 dari Mediana Hutasoit yang diterima oleh Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso dan surat bukti bertanda P-2 berupa kwitansi pembayaran pelunasan harga tanah tanggal 7 September 2018 dari Mediana Hutasoit yang diterima Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso, surat bukti P-3 berupa Surat Keterangan Jual Beli tanah tanggal 7 September 2018 antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso sebagai pihak kesatu dengan Mediana Hutasoit sebagai pihak kedua yang diketahui PJ. Kepala Desa Manunggal Jaya serta surat bukti tanda P-5 berupa Sertipikat Hak Milik No. 03885 tanggal 20 Mei 2020 atas nama Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso dengan luas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 285 Rbg, terhadap bukti tanda P-5 tersebut merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, sedangkan terhadap surat bukti tanda P-1, P-2, P-3 menurut ketentuan Pasal 286 Rbg, merupakan Akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yakni ANDREAS HARI SUSANTO MARBUN dan TARSATI keterangan mana telah diberikan dibawah sumpah yang ternyata bersesuaian antara satu dengan lainnya yang pada pokoknya mengetahui adanya jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara sebagaimana SHM No. 03885 dengan harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan saat ini SHM tersebut belum bisa dibaliknama atas nama Penggugat karena Saridi telah meninggal dan Tergugat selaku salah satu ahli waris dari Saridi sudah tidak diketahui lagi keberadaanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-5 berupa SHM No. M. 03885/Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 lokasi tanah terletak di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, atas nama SARIDI

Hal. 17 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 4 November 2022, ditemukan fakta bahwa lokasi tanah perkara *a quo* berada di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang, dengan luas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pembelian sebidang tanah pada tahun 2018 dengan luas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Saridi yang pertama sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagai panjar dan yang kedua sejumlah Rp75.000.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan;
- Bahwa pada tahun 2020 tanah yang dibeli tersebut terbit sertifikat atas nama SARIDI sebagai pemegang hak atas SHM No. 03885/Desa Manunggal Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara;
- Bahwa atas jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dengan Saridi tersebut sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama tanah yang dibelinya dari Saridi menjadi nama Penggugat oleh karena Saridi telah meninggal sedangkan Tergugat selaku salah satu ahli waris dari Saridi saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa baik tanah maupun SHM No.03885/Desa Manunggal Jaya atas nama SARIDI saat ini telah berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap proses jual beli tanah *a quo* sehingga berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat sebagaimana maksud dan pokok dalil tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

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 dari pokok sengketa *a quo*, Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum dipersidangan menilai bahwa antara Penggugat dan SARIDI telah terjadi jual beli sebidang tanah seluas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarong Seberang,

Hal. 18 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

Kabupaten Kutai Kartanegara, dimana pihak Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran kepada SARIDI yang pertama sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) vide bukti tanda P-1 dan yang kedua sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) vide bukti P-2 yang mana terhadap jual beli tersebut telah dikuatkan dengan surat keterangan jual beli tanah tanggal 7 September 2018 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta secara formal jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan SARIDI 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, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sepanjang secara materiil jual beli tanah yang ada di atasnya telah dilakukan oleh Penggugat dan SARIDI 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 SARIDI tersebut menurut Majelis Hakim adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan SARIDI terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.03885, Nama Pemegang Hak: SARIDI yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kutai Kartanegara tanggal 20 Mei 2020 telah dilakukan secara sah menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka **sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya menyatakan menurut hukum, bahwa jual-beli tanah antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 tersebut

Hal. 19 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan SARIDI terhadap tanah yang terletak di RT 008 Desa Manunggal Jaya, Kecamatan Tenggarog Seberang, Kabupaten Kutai Kartanegara dengan luas 467 M2 (empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka **petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan secara hukum bahwa Penggugat sebagai yang berhak atas tanah yang terletak di RT.008, Desa Manunggal Jaya, Kec.Tenggarong Seberang, Kab.Kutai Kartanegara, dengan ukuran 20 m x 23,5 m atau seluas: 467 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan: Saridi;

Sebelah Timur berbatasan dengan: Ni Nyoman Sudarmini;

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tarsiati;

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Kueni (dahulu) sekarang Jalan Desa. yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan SARIDI telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka Penggugat secara otomatis berhak atas sebidang tanah tersebut karena tanah tersebut sudah menjadi milik sah Penggugat, sehingga dengan demikian **petitum gugatan Penggugat angka 3 beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4 menyatakan bahwa perbuatan Tergugat selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang tidak hadir atau tidak diketahui lagi keberadaannya yang menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum membaliknamakan pembelian tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli yang berhak atas tanahnya tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onreghmatige daad) dengan

Hal. 20 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

segala akibat hukum daripadanya yang merugikan hak hukum Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, kecuali jual beli terhadap tanah yang merupakan benda/barang tidak bergerak termasuk dalam perjanjian bersifal formal yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta otentik. Kaidah jual beli terhadap benda tidak bergerak berupa tanah yakni terang dan tunai artinya selain ada proses pembayaran yang merupakan kewajiban dari Pembeli, proses penyerahan barang dipandang selesai apabila telah melalui proses pendaftaran dan balik nama;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas tersebut dihubungkan dengan fakta yang terungkap dipersidangan, telah menjadi hukum bahwa Penggugat selaku pembeli telah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran atas tanah *a quo* sejumlah Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) kepada SARIDI (bukti tanda P-1 dan P-2), selanjutnya atas penyerahan uang tersebut pihak SARIDI telah menyerahkan tanah kepada Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2020 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa sertifikat No.03885 diketahui bahwa tanah yang dibeli Penggugat kepada Saridi telah terbit sertifikatnya pada tanggal 20 Mei 2020 atas nama Saridi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Penetapan Nomor 234/Pdt.P/2021/PA. Smd didapatkan fakta bahwa Saridi Bin Kromosedjo alias Trokarso telah meninggal dunia di Samarinda pada tanggal 13 Oktober 2019, dan meninggalkan ahli waris sebagai berikut:

- a. Masinem Binti Sutarejo(istri);
- b. Sungatmiyani Binti Saridi;
- c. Edy Santoso bin Saridi;
- d. Sulistiyo Bin Saridi;
- e. Iwan Mujiansyah bin Saridi;
- f. Hariyanti binti Saridi;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dihubungkan dengan jawaban dari Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V selaku ahli waris dari Saridi telah menyerahkan sertifikat tanah *a quo* kepada Penggugat akan tetapi ternyata jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak memenuhi kaidah jual beli atas tanah, yakni terhadap tanah *a quo* belum dibaliknama dari nama SARIDI menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian atas fakta tersebut jelas bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli sedangkan SARIDI atau ahli waris

Hal. 21 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

SARIDI tidak menyempurnakan prestasinya berupa balik nama sertifikat atas tanah dimaksud dikarenakan salah satu ahli waris Saridi yaitu Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya. Selaku pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, Penggugat haruslah dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik dalam suatu perjanjian sebagaimana merujuk pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, sebagai Pembeli yang beritikad baik, yang menurut hemat Majelis Hakim haruslah dilindungi. Sehingga dengan pertimbangan tersebut maka beralasan hukum apabila perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dihubungkan dengan apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim pihak Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya tersebut oleh karenanya terhadap petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum angka 6, Majelis Hakim berujuk pada kaidah hukum terhadap pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya mengatur bahwa prinsip pendaftaran tanah adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, artinya kegiatan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus terhadap objek tanah termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, akan tetapi pemegang hak dibebani untuk membuktikan tentang kepemilikannya serta menanggung segala pembiayaan yang timbul dari proses pendaftaran tanah. dengan kata lain pihak Turut Tergugat VI tidak dapat bertindak secara aktif dalam pengertian secara serta merta mendaftarkan suatu tanah tanpa didahului adanya suatu permohonan dari pemilik tanah serta harus dipenuhinya syarat administrasi oleh Pemohon terhadap proses pendaftaran dimaksud. Sehingga dengan mengacu pada prinsip tersebut pihak Turut Tergugat VI tidak dapat dibebani kewajiban dalam bentuk perintah putusan untuk melakukan proses baliknama terhadap sertifikat *a quo*. Hal mana sudah merupakan tanggung jawab Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V selaku ahli waris dari Saridi yang telah dibebankan oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan setiap permohonan menyangkut sertifikat atas tanah. Akan tetapi kewajiban pembuktian hak atas tanah cukup dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan *a quo*, dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara selaku Turut Tergugat VI terikat terhadap apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim terhadap pokok perkara *a quo*, yang selanjutnya dengan merujuk pada ketentuan pendaftaran tanah *a quo* dapat diproses secara hukum oleh Turut Tergugat VI berdasarkan kewenangan yang ada padanya,

Hal. 22 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

sehingga petitum angka 6, angka 7 dan angka 8 layak dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan atas apa yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka pihak Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah menjadi konsekuensi hukum bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara *a quo* dibebankan kepada Tergugat yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp3.290.500,00 (tiga juta dua ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual-beli tanah antara Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai yang berhak atas tanah yang terletak di RT.008, Desa Manunggal Jaya, Kec.Tenggarong Seberang, Kab.Kutai Kartanegara, dengan ukuran 20 m x 23,5 m atau seluas: 467 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan: Saridi;

Sebelah Timur berbatasan dengan: Ni Nyoman Sudarmini;

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tarsiati;

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Kueni (dahulu) sekarang Jalan Desa.

yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi tersebut;

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang tidak hadir atau tidak diketahui lagi keberadaannya yang menghalang-halangi Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum membaliknamakan pembelian tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI

Hal. 23 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli adalah sebagai perbuatan melawan hukum (*onreghmatige daad*);

5. Menyatakan Tergugat selaku salah satu Ahli Waris (istri) Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso atas ketidakhadirannya atau tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut dengan tidak menggunakan hak dan kewajiban lagi turut membaliknamakan sertifikat hak milik atas tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang dijualnya kepada Penggugat menjadi atas nama Penggugat tersebut, dengan menyatakan menurut hukum menyetujui dan memberi izin kepada Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V membaliknamakan tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat berhak mengajukan sesuai proses hukum baliknama kepada Turut Tergugat VI atas tanah Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso yang telah dibeli Penggugat dari Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 7 September 2018 yang sertifikat tanahnya telah diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 a.n Saridi melalui Ahli Waris Alm.Saridi Bin Kromoredjo alias Trokarso lainnya yaitu Turut Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat V menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli tanpa hadirnya Tergugat;
7. Memberikan izin kepada Turut Tergugat VI untuk melaksanakan proses hukum baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: 03885/ Desa Manunggal Jaya tanggal 20 Mei 2020 atas nama Saridi menjadi atas nama Penggugat Mediana Hutasoit selaku Pembeli;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

Hal. 24 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.290.500,00 (tiga juta dua ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari JUMAT tanggal 18 November 2022 oleh kami Marjani Eldiarti, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANDI HARDIANSYAH, S.H., M.Hum. dan ANDI AHKAM JAYADI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 30 November 2022 oleh MARJANI ELDIARTI, S.H. selaku Hakim Ketua, MAULANA ABDILLAH, S.H., M.H. dan ARYA RAGATNATA, S.H., M.H. berdasarkan Penetapan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg tanggal 30 November 2022, dengan dibantu oleh Evi Wijanarko, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sekaligus selaku Kuasa Insidentil dari Turut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat VI;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MAULANA ABDILLAH, S.H., M.H.

MARJANI ELDIARTI, S.H.

ARYA RAGATNATA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

EVI WIJANARKO, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
- ATK : Rp 100.000,00
- Biaya Panggilan : Rp 1.620.500,00
- PNBP (Akta) : Rp 70.000,00
- Biaya PS : Rp 1.450.000,00
- Biaya Redaksi : Rp 10.000,00

Hal. 25 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Materai : Rp 10.000,00
Jumlah : Rp 3.290.500,00

Terbilang : Tiga juta dua ratus Sembilan puluh ribu lima ratus Rupiah

Hal. 26 dari 24 Halaman Putusan Nomor 107/Pdt.G/2022/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)