



**PUTUSAN**

Nomor : 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Tanjung Redeb yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SRI YANTI,** NIK : 6171065306740002, Tempat/Tanggal lahir : Ambon/13 Juni 1979, Jenis kelamin : perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : mengurus rumah tangga, Alamat : Jalan Bendungan sigura-gura, RT 005/007, Kel. Sumbar sari, Kec. Lowokwaru, Kota Malang-Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAMLIS, S.H.** Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Samlis, S.H. dan rekan yang beralamat di Jalan Pemuda, RT. 03, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb pada tanggal 3 Mei 2021 dibawah Nomor W18.U6/53/HK.02.1/V/2021, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**H. BAMBANG YUDIYANTO,** Jenis Kelamin Laki-laki, beralamat RT. 02, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**SUTARI,** beralamat Dusun Gebang RT/RW. 037/024, Kelurahan/Desa Nogosari, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BERAU,** beralamat Jalan Dr. Murjani Tanjung Redeb, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI Tersebut :

Telah membaca semua surat-surat dalam perkara ini;

Telah memeriksa surat-surat bukti;

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Redeb pada tanggal 5 Mei 2021 dibawah Register Perkara No. 13/ Pdt.G/ 2021/PN.TNR, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I mempunyai 3 (tiga) bidang tanah yang bersertifikat Hak Milik, masing-masing dengan keterangan sebagai berikut :

**1.1.** Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama "H. Bambang Yudiyanto, diterbitkan tanggal 20-12-2000, dengan luas = 10.000 M<sup>2</sup>, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut,, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.

**(Vide Bukti P- I)**

**1.2.** Sertifikat Hak Milik No.115, atas nama "Sutari", terbit Tanggal 15 Januari 1994, Luas = 7.500 M<sup>2</sup>, batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.

**(Vide Bukti P – II)**

**1.3.** Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama "Sutari" diterbitkan tanggal 15 Januari 1994, Luas = 2.500 M<sup>2</sup>. dan 1 unit rumah di atasnya, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.

**(Vide Bukti P – III)**

2. Bahwa ke 3 (tiga) sertifikat Hak Milik tersebut, adalah Hak Milik TERGUGAT – I yang didapat dari jual - beli antara TERGUGAT – I dengan TERGUGAT – II, berdasarkan Kwitansi tertanggal 02-03-1999, dengan kesepakatan harga sebesar RP. 8.000.000.- (delapan juta rupiah);

**(Vide Bukti P – IV)**

3. Bahwa pada Tanggal 15 Desember 2005 TERGUGAT – I menjual ke 3 (tiga) bidang Tanahnya tersebut yang sudah bersertifikat Hak Milik Tergugat – I kepada PENGGUGAT, dengan kesepakatan harga adalah sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tertanggal 15 – 12 – 2005;

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



**(Vide Bukti P – V)**

4. Bahwa karena ke 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT berdasarkan Kwitansi tertanggal 15-12-2005 dari TERGUGAT – I, maka secara Hukum ke 3 (tiga) bidang Tanah bersertifikat Hak Milik tersebut, telah beralih menjadi Hak Milik PENGGUGAT sepenuhnya;

5. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi Hukum, maka kepastian hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan tetaplah sah, karena telah terpenuhinya syarat sahnya jual – beli, menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil.

Bahwa Jual- Beli antara Penggugat dengan Tergugat – I sudah memenuhi syarat Jual -Beli menurut **pasal 1320 KUHPerdata** tentang syarat sahnya perjanjian **Jo Pasal 1457 KUHPerdata** ***“Jual beli adalah satu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan satu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”***.

**Jo Pasal 1458 KUHPerdata** ***“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang – orang ini mencapai sepakat tentang keberadaan tersebut dan harganya, meskipun keberadaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”***.

6. Bahwa pada sekitar Tahun 2013 Penggugat Pindah dari Kabupaten Berau keKota Malang, Jawa Timur,dan Penggugat berniat akan membalik namake 3 (tiga) sertifikat tersebut, yakni : 1. Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama **H. Bambang Yudiyanto**, diterbitkan tanggal 20-12-2000, luas = 10.000 M2, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, 2. Sertifikat Hak Milik No.115, atas nama **Sutari**, diterbitkan Tanggal 15 Januari 1994, Luas = 7.500 M2, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut dan 3. Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama **Sutari**, diterbitkan tanggal 15 Januari 1994, Luas = 2.500 M2 dan 1 unit rumah diatasnya, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, **menjadi atas nama “SRI YANTI”**,

7. Bahwa PENGGUGAT pernah menemui Pejabat Notaris untuk balik nama /Peralihan Hak Milik tersebut, tetapi PejabatNotarisnyamenyampaikan kepada PENGGUGAT agar melengkapi data-data /dokumen-dokumen terkait balik nama Sertifikat tersebut, baik data-data /dokumen Penggugat sebagai pembeli maupun data – data /dokumen para TERGUGAT sebagai penjual, sebagaimana yang tertera dalam masing-masing sertifikat, tetapi PENGGUGAT kesulitan untuk melengkapi /menghadirkan dan mendapatkan



data-data /dokumen-dokumen Para TERGUGAT kehadiran Notaris, karena para TERGUGAT sudah pindah alamat / pindah Kota dari Kabupaten Berau ke kota lainnya diluar Kabupaten Berau;

**8.** Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha mencari alamat TERGUGAT- I dan TERGUGAT – II bahkan meminta bantuan ponakan PENGGUGAT untuk menelusuri alamat TERGUGAT – I dan TERGUGAT- II, dan akhirnya PENGGUGAT dapat menemukan juga alamat TERGUGAT – I dan Tergugat - Ilyakni TERGUGAT – II beralamat di Dusun Gumuk Gebang, RT./RW. 037/024. Kelurahan /Desa Nogosari, Kecamatan Rambipuji, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur.Sedangkan TERGUGAT – I beralamat di RT. 02, Kelurahan Rawa Makmur, Kecamatan Palaran, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur;

**9.** Bahwa pada sekitar Tahun 2017 PENGGUGAT meminta bantuan Kakak ipar Penggugat yakni Bapak MUJITO untuk menemui TERGUGAT–II, di Kampungnya untuk menyampaikan terkait proses balik nama 2 (dua) buah sertifikat atas nama TERGUGAT–II(Sutari) tersebut, agar TERGUGAT – II mau membantu dan bersedia memberikan data – data /dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat balik nama sertifikat tersebut, tetapi TERGUGAT-II menolak /tidak bersedia memberikan data-data /dokumennya, dengan alasan bahwa Tanah miliknya tersebut terlalu murah dijual kepada TERGUGAT – I pada waktu itu, tetapi jika PENGGUGAT mau mengganti rugi atas Tanah tersebut, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), TERGUGAT-II mau dan bersedia membantu PENGGUGAT untuk balik nama 2 buah Sertifikat tersebut.

PENGGUGAT merasa keberatan dan dengan tegas menolak permintaan TERGUGAT-II, karena PENGGUGAT tidak pernah merasa membeli 2 (dua) bidang tanah Bersertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT - II tersebut, melainkan Penggugat membeli dari TERGUGAT-I berdasarkan Kwitansi jual - beli tertanggal 15-12-2005;

**10.** Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha menemui TERGUGAT – I dan TERGUGAT - II agar dapat membantu PENGGUGAT melakukan proses balik nama /Peralihan Hak dari ke 3 (tiga) bidang Tanah bersertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT – I dan TERGUGAT - II tersebut, tetapi TERGUGAT – I dan TERGUGAT – II tidak ada itikad baik, Penggugat menemui jalan buntu sehingga PENGGUGAT dengan terpaksa menempuh jalur hukum dengan mengajukan Surat Gugatan A quo kemuka Pengadilan Negeri Tanjung Redeb sebagai penyelesaiannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagaimana dalil - dalil yang PENGGUGAT telah uraikan tersebut diatas, bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan karenanya haruslah dilindungi Hukum.

Berdasarkan hal – hal apa yang telah PENGGUGAT kemukakan, mohon kiranya kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akhirnya memutus Perkara A quo, berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi Hukum;
3. Menyatakan bahwa Jual - Beli atas 3 (tiga) bidang Tanah dan 1 Unit Rumah diatasnya antara TERGUGAT – I dengan TERGUGAT – II berdasarkan Kwitansi tertanggal 02-03-1999 adalah Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Jual - Beli atas 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 851 atas nama H. Bambang Yudiyanto, Sertifikat Hak Milik No. 115 atas nama Sutari dan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sutari dan 1 Unit Rumah diatasnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT – I berdasarkan Kwitansi tertanggal 15 – 12 – 2005 adalah Sah menurut Hukum;
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pemilik Sah, atas 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik yakni :
  1. Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama “H. Bambang Yudiyanto, diterbitkan tanggal 20-12-2000, dengan luas = 10.000 M2, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut,, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.
  2. Sertifikat Hak Milik No.115, atas nama “Sutari”, terbit Tanggal 15 Januari 1994, Luas = 7.500 M2, batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.
  3. Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama “Sutari” diterbitkan tanggal 15 Januari 1994, Luas = 2.500 M2 dan 1 unit rumah diatasnya, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.
6. Memerintahkan Turut TERGUGAT yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Turut TERGUGAT yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau, untuk mencatatkan Peralihan Hak /balik nama ke 3 (tiga) Sertifikat yakni :1. Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama **H. BAMBANG YUDIYANTO**, tanggal 20-12-2000, 2. Sertifikat Hak Milik No. 115, atas nama **SUTARI**, tanggal 15 Januari 1994, dan 3. Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama **SUTARI**, tanggal 15 Januari 1994 yang terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, **menjadi atas nama "SRI YANTI"**;

8. PENGGUGAT bersedia untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## ATAU

### SUBSIDAIR :

Apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Redeb, dalam Perkara A *quo* berpendapat lain, dalam Peradilan yang bermartabat, mohon memberikan PUTUSAN yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Kuasa Penggugat datang ke persidangan;

Menimbang, bahwa setelah dipanggil secara sah dan patut, sesuai dengan Relas Panggilan untuk Tergugat I tertanggal 10 Mei 2021, 2 Juni 2021, dan 23 Juni 2021, Tergugat II 11 Mei 2021, 3 Juni 2021, dan 23 Juni 2021, Turut Tergugat 7 Mei 2021, 28 Mei 2021, dan 22 Juni 2021 akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, maupun Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan baik sendiri ataupun menunjuk kuasanya maka dari itu Majelis Hakim melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

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

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

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 851 atas nama H. Bambang Yudiyanto, diterbitkan tanggal 20 Desember 2000;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 115 atas nama Sutari, diterbitkan tanggal 15 Januari 1994;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 16 atas nama Sutari, diterbitkan tanggal 15 Januari 1994;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kwitansi tertanggal 2 Maret 1999;
5. Kwitansi tertanggal 15 Desember 2005;

Bukti P-1 sampai dengan P-5 telah diperiksa dan diteliti di muka persidangan dan telah dicocokkan dengan aslinya serta telah diberikan Materai secukupnya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping memeriksa bukti-bukti surat tersebut Majelis telah pula mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi-saksi :

1. SUKADI, di bawah sumpah pada pokoknya mnerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat pernah menjadi tetangga Saksi di jalan WR. Supratman;
- Bahwa awalnya yang menjadi tetangga Saksi adalah Tergugat II setelah itu Tergugat II pindah ke Jember dan menjual rumahnya kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual kembali rumah tersebut kepada Penggugat lalu pindah ke Samarinda dan rumah itulah sekarang yang menjadi salah satu objek gugatan Penggugat;
- Bahwa Tergugat II tinggal di rumah tersebut selama setengah tahun pada tahun 1992;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut telah bersertifikat atas nama Sutari yakni Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa selain menjual rumah atau biasa disebut lahan pekarangan tersebut Tergugat II juga telah menjual lahan usaha I dan lahan usaha II kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah dimintai tanda tangan sebagai saksi jual beli pada saat Tergugat II menjual rumah dan lahan usaha tersebut kepada Tergugat I ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I seharga Rp8.000.000 (delapan juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I tinggal di rumah tersebut selama 2-3 tahun, setelah itu menjual rumah dan lahan usaha I dan lahan usaha II kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I menjual rumah (pekarangan), lahan usaha I dan lahan usaha II kepada Penggugat dengan harga Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini yang tinggal di rumah tersebut adalah keluarga dari Penggugat karena Penggugat tinggal di Jember;

2. SRI PUJI ASTUTI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena Tergugata I adalah paman dari suami Saksi

Bahwa Tergugat I mengetahui telah digugat di Pengadilan namun tidak bisa hadir dipersidangan karena sudah tua atau sudah berusia lanjut dan saat ini Tergugat I tinggal di Samarinda;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I pernah menjual lahan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) lahan yakni lahan pekarangan (ada rumahnya) dan 2 (dua) lahan usaha;

Bahwa ketiga lahan tersebut telah memiliki sertifikat, untuk lahan pekarangan dan lahan usaha I bersertifikat atas nama Sutari sedangkan untuk lahan Usaha II bersertifikat atas nama H. Bambang Yudiyanto;

Bahwa lahan yang bersertifikat atas nama H. Bambang Yudiyanto tersebut adalah lahan Tergugat II yang telah dijual kepada Tergugat I, Tergugat I membelinya dalam 1 (satu) paket yang terdiri atas lahan pekarangan, lahan usaha I dan lahan usaha II;

Bahwa Tergugat I pernah menceritakan kepada Saksi dan suami Saksi bahwa ia telah menjual lahan tersebut kepada Penggugat;

Bahwa sepengetahuan Saksi lahan tersebut dijual Terugagat I kepada Penggugat pada tahun 2000-an;

Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I menjual rumah (pekarangan), lahan usaha I dan lahan usaha II kepada Penggugat dengan harga Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Juli 2021 terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut benar terletak di Kabupaten Berau, Kecamatan Sambaliung, Desa/Kelurahan Babanir Bangun dengan luas tanah masing 2500 m<sup>2</sup>, 7500 m<sup>2</sup> , dan 10.000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan dan menyatakan tetap pada gugatannya, selanjutnya Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara ini diputus tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan Penggugat, kepentingan Para Tergugat dan Turut Tergugat harus pula diperhatikan (*audi et alteram partem*), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah serta apakah gugatan tersebut beralasan hukum untuk dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, pada pokoknya dalil gugatan Penggugat adalah mohon agar dapat dilakukan balik nama terhadap Sertifikat nomor 851 atas nama H. Bambang, Sertifikat Nomor 115 atas nama SUTARI, dan Sertifikat No. 16 atas nama SUTARI yang terletak di Kabupaten Berau, Kecamatan Sambaliung, Desa/Kelurahan Babanir Bangun menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg/163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sesuai dengan azas, barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang berdasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 yang telah diteliti dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat dijadikan alat pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, untuk lebih menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah, yakni Saksi SUKADI dan Saksi SRI PUJI ASTUTI;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah dan bangunan objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat diketahui lokasi tanah dan bangunan tersebut benar terletak di Kabupaten Berau, Kecamatan Sambaliung, Desa/Kelurahan Babanir Bangun dengan luas objek sengketa masing 2500 m<sup>2</sup>, 7500 m<sup>2</sup>, dan 10.000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi-saksi dan melihat obyek sengketa yang satu dan lainnya saling bersesuaian maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 02 Maret 1999 Tergugat I telah membeli tanah yang terletak di Kabupaten Berau, Kecamatan Sambaliung, Desa/Kelurahan Babanir Bangun dengan luas objek sengketa masing 2500 m<sup>2</sup> dan 7500 m<sup>2</sup> yang telah bersertifikat atas nama SUTARI dan lahan 2 kalau ada seharga Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sesuai dengan bukti P-2, P-3, dan P-4;
- Bahwa pada tanggal 15 Desember 2005 Tergugat II kemudian menjual kembali tanah yang didapat dari Tergugat I kepada Penggugat yakni tanah yang terletak di Kabupaten Berau, Kecamatan Sambaliung, Desa/Kelurahan Babanir Bangun dengan luas objek sengketa masing 2500 m<sup>2</sup> dan 7500 m<sup>2</sup> yang telah bersertifikat atas nama SUTARI dan 10.000 m<sup>2</sup> yang telah bersertifikat atas nama H. Bambang seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti P-1 dan P-5;
- Bahwa setelah melakukan jual beli tersebut, Penggugat bermaksud untuk mengalihkan sertifikat atas tanah-tanah tersebut dari nama Tergugat I dan Tergugat II menjadi nama Penggugat;
- Bahwa tanah yang mejadi obyek sengketa perkara aquo adalah merupakan tanah yang diberikan oleh negara dalam rangka transmigrasi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang relevan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, dan terhadap bukti yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan dianggap dikesampingkan keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta hukum berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut diatas, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan (*petitum*) Penggugat sebagaimana tercantum dalam surat gugatannya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai jual beli tanah yang menjadi obyek perkara aquo yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan jual beli yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat dikarenakan balik nama atas sebuah sertifikat baru dapat terjadi apabila peralihan kepemilikannya adalah sah;

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat mendapatkan tanah dalam perkara aquo adalah berdasarkan perjanjian jual beli oleh karenanya maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu apakah perjanjian jual beli yang dilakukan adalah sah atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata supaya terjadi persetujuan/perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yakni :

**1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**

Bahwa para pihak yang membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi : “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

**2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Dalam membuat perjanjian seseorang harus cakap menurut hukum. Pasal 1321 KUH Perdata “Setiap orang adalah untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”

**3. Suatu hal tertentu**

Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagian pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”

**4. Suatu sebab yang halal**

Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan “Suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”

Pasal 1337 KUH Perdata “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Menimbang, bahwa Penggugat mendalihkan telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan dibuktikan adanya kwitansi tertanggal 02 Maret 1999 dimana dalam kwitansi tersebut yang menjadi obyek jual beli adalah sebidang tanah dan rumah luas 2500 m<sup>2</sup> bersertifikat, sebidang tanah garapan dengan luas 7500 m<sup>2</sup> bersertifikat di lokasi transbangun atas nama SUTARI termasuk Lahan II (kalau ada) seharga Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dijelaskan mengenai perlu dipenuhinya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian dan salah satunya adalah suatu pokok tertentu. Bahwa apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melihat kwitansi tersebut maka jual beli yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I tidaklah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dikarenakan dalam kwitansi obyek yang diperjualbelikan tidak dinyatakan dengan jelas hanya dinyatakan Lahan II (kalau ada), sehingga obyek jual beli yang demikian tidaklah dapat dinyatakan sebagai obyek tertentu yang dapat diperjualbelikan karena sifatnya masih belum dapat dipastikan sebagai obyek dari jual beli;

Menimbang, bahwa selain itu dalam sertifikat yang dimaksud dalam perkara aquo yakni Sertifikat Nomor 115 atas nama SUTARI, dan Sertifikat No. 16 atas nama SUTARI diterbitkan tanggal 15 Januari 1994, dalam masing-masing Sertifikat tersebut terdapat keterangan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal pendaftaran, maka tanpa ijin khusus dari Bupati TK II Berau, Tanah Hak milik yang diberikan dalam rangka transmigrasi dilarang untuk :

1. Dialihkan, dijual, dihibahkan, tukar menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan hak milik;
2. Mengadakan pemecahan-pemecahan tanah hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang dicantumkan dalam sertifikat maka sebelum 10 (sepuluh) tahun sejak tanah tersebut didaftarkan tidak boleh diperjualbelikan, bahwa berdasarkan bukti kwitansi yang diajukan tanah dalam perkara aquo diperjualbelikan pada tanggal 02 Maret 1999 sedangkan sertifikat diterbitkan pada tanggal 15 Januari 1994 sehingga belum mencapai 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan ketentuan yang dicantumkan dalam sertifikat, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I telah melanggar ketentuan yang berlaku dan juga syarat sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhi maka perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan diatas adalah merupakan perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah maka kepemilikan Tergugat I atas sebidang tanah dan rumah luas 2500 m<sup>2</sup> bersertifikat dan sebidang tanah garapan dengan luas 7500 m<sup>2</sup> bersertifikat di lokasi transbangun atas nama SUTARI menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa selain kedua sertifikat tanah atas nama SUTARI terdapat sertifikat tanah no 851 atas nama H. Bambang yang juga didalilkan oleh Penggugat untuk dibaliknamakan;

*Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sertifikat tanah Nomor 851 atas nama H. Bambang diterbitkan pada tanggal 12 Desember 2002 kemudian oleh Tergugat I dijual kepada Penggugat pada tanggal 15 Desember 2005 sesuai dengan kwitansi tertanggal 15 Desember 2005. Bahwa dalam sertifikat tanah Nomor 851 atas nama H. Bambang juga terdapat ketentuan yang sama dengan Sertifikat Nomor 115 dan Sertifikat No. 16 atas nama SUTARI bahwa Tanah Hak milik yang diberikan dalam rangka transmigrasi dilarang untuk dipindahkan hak miliknya selama 10 (sepuluh) tahun sejak pendaftaran, oleh karena itu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas Sertifikat Nomor 851 menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Petitum ke-1 Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya akan dipertimbangkan Majelis Hakim setelah seluruh petitum Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat ke-2 yakni Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum hal tersebut baru dapat dikabulkan apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat adalah jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah dan rumah luas 2500 m<sup>2</sup> bersertifikat dan sebidang tanah garapan dengan luas 7500 m<sup>2</sup> bersertifikat di lokasi transbangun atas nama SUTARI dan perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat atas sebidang tanah garapan dengan luas 10.000 m<sup>2</sup> bersertifikat atas nama H. Bambang adalah merupakan perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni ketentuan yang terdapat dalam sertifikat yang seharusnya sudah diketahui oleh Pembeli karena tercantum secara jelas dalam sertifikat oleh karena itu berdasarkan pertimbangan diatas Pembeli yang tidak mengikuti ketentuan yang berlaku bukanlah merupakan pembeli yang beritikad baik dan dapat dilindungi oleh hukum sehingga petitum Penggugat ke-2 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum Penggugat ke-3 dan ke-4 yakni Menyatakan bahwa Jual - Beli atas 3 (tiga) bidang Tanah dan 1 Unit Rumah diatasnya antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II berdasarkan Kwitansi tertanggal 02-03-1999 adalah Sah menurut Hukum dan Menyatakan Jual - Beli

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 851 atas nama H. Bambang Yudiyanto, Sertifikat Hak Milik No. 115 atas nama Sutari dan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sutari dan 1 Unit Rumah di atasnya antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I berdasarkan Kwitansi tertanggal 15 – 12 – 2005 adalah Sah menurut Hukum, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan kwitansi tertanggal 02-03-1999 adalah tidak sah sehingga kepemilikan Tergugat I atas Sertifikat Hak Milik No. 115 atas nama Sutari dan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sutari dan 1 Unit Rumah di atasnya menjadi tidak sah, sehingga perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik No. 115 atas nama Sutari dan Sertifikat Hak Milik No. 16 atas nama Sutari dan 1 Unit Rumah di atasnya pun menjadi tidak sah, demikian pula perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 851 atas nama H. Bambang Yudiyanto adalah tidak sah, oleh karena itu petitum ke-3 dan ke-4 Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat ke-5 Menyatakan PENGUGAT adalah Pemilik Sah, atas 3 (tiga) bidang Tanah Sertifikat Hak Milik yakni :

1. Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama "H. Bambang Yudiyanto, diterbitkan tanggal 20-12-2000, dengan luas = 10.000 M2, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut,, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.
2. Sertifikat Hak Milik No.115, atas nama "Sutari", terbit Tanggal 15 Januari 1994, Luas = 7.500 M2, batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.
3. Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama "Sutari" diterbitkan tanggal 15 Januari 1994, Luas = 2.500 M2 dan 1 unit rumah di atasnya, dengan batas – batas menunjuk ke Sertifikat tersebut, terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur.

Oleh karena Perjanjian Jual Beli dinyatakan tidak sah maka kepemilikan pun menjadi tidak sah, dengan demikian Petitum Penggugat ke-5 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat ke-6 dan ke-7 yakni Memerintahkan Turut TERGUGAT yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini dan Memerintahkan kepada Turut TERGUGAT yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Berau, untuk mencatatkan Peralihan Hak /balik nama ke 3

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) Sertifikat yakni :1. Sertifikat Hak Milik No. 851, atas nama H. BAMBANG YUDIYANTO, tanggal 20-12-2000, 2. Sertifikat Hak Milik No. 115, atas nama SUTARI, tanggal 15 Januari 1994, dan 3. Sertifikat Hak Milik No. 16, atas nama SUTARI, tanggal 15 Januari 1994 yang terletak di Desa Bebanir Bangun, Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, menjadi atas nama "SRI YANTI", oleh karena dalam pertimbangan Majelis Hakim kepemilikan atas ke-3 sertifikat tersebut tidak sah maka tidak dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak/balik nama ke-3 sertifikat tersebut, dan oleh karenanya petitum Penggugat ke-6 dan ke-7 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat ke- 2,3,4,5,6, dan 7 tidak dikabulkan dengan demikian Penggugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Majelis Hakim berpendapat biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat selaku pihak yang kalah bukan karena permintaan Penggugat untuk dibebankan kepadanya sehingga dengan demikian petitum ke-8 gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum Penggugat dari gugatan Penggugat tidak dikabulkan, maka terhadap petitum ke-1 gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, tidak dikabulkan;

Mengingat, Pasal 149 RBg/Pasal 125 Ayat (1) HIR, Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, Pasal 1320 KUH Perdata serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat I, II, dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.010.000,00 (tiga juta sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2021 oleh kami **SRI REJEKI MARSINTA, S.H., M.Hum.,** selaku Hakim Ketua Majelis, **ERMA PANGARIBUAN, S.H.,** dan **I WAYAN EDY KURNIAWAN, S.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu **DAHLIA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

**ERMA PANGARIBUAN, S.H.,**

**SRI REJEKI MARSINTA, SH,M.Hum.,**

**I WAYAN EDY KURNIAWAN, S.H.,**

PANITERA PENGGANTI

**DAHLIA, S.H.**

Rincian Biaya Perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya Proses	: Rp50.000,00
Biaya PNBP	: Rp50.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp1.950.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp910.000,00
Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
Biaya Materai	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp3.010.000,00

(Tiga juta sepuluh ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Tnr.