



PUTUSAN

Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Amah, lahir di Malang pada tanggal 04 Mei 1945, umur 76 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Mulyo Pranoto, Rt.03, Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MANSYUR, S.H., M.H. dan RINA NURJANAH, Kesemuanya Advokat / Penasehat Hukum dan Paralegal pada Kantor Hukum Law Office Mansyur, S.H., M.H. yang berkantor di Jalan Gunung Pegat Gg. Beringin 1 Rt. 35 Kelurahan Melayu Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong dibawah Register Nomor W18-U4/336/HK.02.3/X/2021 tanggal 5 Oktober 2021, sebagai **Penggugat**

Lawan

Dullah, agama Islam, jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal dahulu di Jalan A. Yani Kelurahan Melayu Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara, sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**

Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tenggarong, tempat kedudukan Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melayu, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai

Kertanegara, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 24 September 2021 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Loh Sumber, tepatnya di Jalan Mulyo Pranoto RT. 03 Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Prov. Kalimantan Timur, seluas 1.920 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suryono;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Suyatno;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Parit;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
2. Bahwa bidang tanah sebagaimana di maksud pada point 1 (satu) di atas di peroleh Penggugat berasal dari Saudara DULLAH (Tergugat) dengan cara jual beli sehingga tanah yang menjadi objek dalam perkara ini adalah sah menurut hukum milik Penggugat karena jual beli;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah kepada saudara Dullah (Tergugat) pada tanggal 03 bulan Mei tahun 2003 dengan harga Rp.8.500.000;- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
4. Bahwa pada Tahun 2003 Penggugat dan Saudara Tergugat telah bersama-sama sepakat untuk melakukan Jual Beli tanah objek gugatan, kemudian selanjutnya sebagai bukti jual beli tersebut dibuatkan Surat

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 03 Mei 2003 dan Kuitansi tertanggal 03 Mei 2003;

5. Bahwa bidang tanah yang di maksud dalam perkara ini telah di pelihara dan dibangun rumah tempat tinggal oleh Penggugat sejak tahun 2003 hingga saat ini;
6. Bahwa sudah lama Penggugat mencari-cari keberadaan/tempat tinggal saudara Dullah (Tergugat), karena Penggugat ingin melakukan balik nama atas kepemilikan sebidang tanah dengan sertifikat nomor : M.108 tahun 1984 tersebut;
7. Bahwa saudara Dullah (Tergugat) sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga Penggugat kesulitan dalam melakukan balik nama sertifika tanah objek perkara kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kutai Kartanegara;
8. Bahwa oleh karena Tergugat menghilang dan Tergugat belum mengurus dokumen untuk balik nama sertifikat menjadi atas nama penggugat setelah terjadinya jual beli tersebut, maka perbuatan tergugat dapat dikualifikasikan kedalam perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa berdasarkan pada poin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8, Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Tenggarong Kelas 1B;
10. Bahwa sertifikat yang akan di balik nama atas nama penggugat adalah sertifikat dengan Nomor. M.108 tahun 1984 yang beralamat di Jalan Mulyo Pranoto RT.03 Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur, seluas 1.920 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suryono;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Suyanto;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



- Sebelah Timur berbatas dengan Parit;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;

11. Bahwa gugatan ini telah dilengkapi dengan alat bukti berdasarkan Pasal 164 HIR sehingga kami memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Kelas IB Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat dan memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Kelas 1B atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat tidak lagi memiliki hak atas sebidang tanah bersertifikat No. M.108 tahun 1984 tersebut.;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah menurut hukum milik Penggugat.;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengganti nama atas kepemilikan tanah sertifikat dengan No. M.108 tahun 1984 yang beralamat di Jalan Mulyo Pranoto RT. 03 Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 1.920 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suryono;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Suyatno;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Parit;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
- 5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tenggara Kelas 1B agar menyerahkan salinan putusan ini kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Karatenagar untuk selanjutnya merubah nama Kepemilikan tanah bersertifikat No. M.108 yang semula atas nama DULLAH (Tergugat) menjadi AMAH (Penggugat).;
- 6. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggara Kelas 1B yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik ini, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap, sedangkan pihak Tergugat 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, maka berdasarkan ketentuan pasal 149 ayat (1) Rbg, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 28 September 2021, yang selanjutnya diselenggarakan dengan panggilan umum tanggal 29 Oktober 2021 dan tanggal 11 November 2021 yang dilaksanakan melalui panggilan umum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut maka pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengajukan perubahan atas gugatan Penggugat tersebut;

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

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi kwitansi pembelian tertanggal 3 mei 2003, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi surat pernyataan jual beli tanah tertanggal 3 mei 2003, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi SHM nomor M.108 tahun 1984, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan nomor 470/627/LS/LK/09/2021, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan nomor 470/628/LS/LK/09/2021, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup sehingga bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian;

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, pada pokoknya tersebut dibawah ini :

1. Saksi Ngatemin:

- Bahwa Saksi dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan darah baik semenda ataupun sesusuan dalam derajat ketiga dan tidak terikat hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah tinggal bertetangga dengan Penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual-beli antara penggugat dan tergugat dari cerita bu amah dan warga sekitar;
- Bahwa saksi lahir disitu (desa tempat objek sengketa)
- Bahwa saksi terakhir kalinya bertemu dengan dullah tahun 2003, selanjutnya saksi merantau mencari pekerjaan diluar desa, saat Kembali

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pulang ke desa sudah melihat ibu amah (penggugat) tinggal di objek sengketa yang semula ditinggali pak dullah (tergugat);

2. Saksi Suradi:

- Bahwa Saksi dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan darah baik semenda ataupun sesusuan dalam derajat ketiga dan tidak terikat hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi hidup bertetangga dengan bu amah (penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual-beli tanah antara penggugat dan tergugat ;
- Bahwa saksi bertemu dengan pak dullah (tergugat) terakhir kalinya tahun 2003 dan tidak tahu lagi sekarang dimana;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di mulyo pranoto;
- Bahwa saksi tahu awalnya tanah objek sengketa mulanya milik pak dullah (tergugat) sekitar tahun 2004;
- Bahwa setahu saksi pak dullah sebagai RT setempat;
- Bahwa seingat saksi sejak tahu 2004 tersebut bu amah mulai tinggal di tempat tersebut (objek sengketa);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat-surat tanah tersebut (ditunjukkan dalam siding)
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di desa loh sumber, kecamatan tenggarong seberang, kabupaten kutai kartanegara

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa sebagaimana berita acara sidang lokasi tanggal 24 Desember 2012. Bahwa tanah objek sengketa terletak di jalan mulyo pranoto, RT.03, Desa loh sumber, kecamatan loa kulu, kabupaten kutai kartanegara yang mana dari pemeriksaan tersebut dapat dikonstatir bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat dan tidak terdapat tumpang tindih batas tanah, yaitu :

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Utara : berbatasan dengan tanah milik suryono
Selatan : berbatasan dengan tanah milik suyatno
Barat : berbatasan dengan jalan raya
Timur : berbatasan dengan parit

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya menyatakan dalam kesimpulan pada pokoknya sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terdapat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, oleh karena Tergugat dan turut tergugat telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pernah menyuruh wakilnya yang sah sebagai kuasa serta ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya dipersidangan, sehingga persidangan dilanjutkan secara *Kontradiktoir*;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat didalam perkara ini adalah adanya perbuatan jual beli atas bidang tanah milik tergugat kepada penggugat namun hingga kini belum dibalikhnama ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagaimana yang telah disebutkan dalam pertimbangan diatas, dimana terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 301 Rbg yaitu masing-masing dengan menunjuk pada bukti surat bertanda P-1 s/d P-5 yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya. Bahwa bukti surat bertanda p-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3, p-4 dan p-5 merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, sedangkan terhadap bukti P-1 dan P-2 adalah Fotokopi Kwitansi penjualan sebidang tanah oleh tergugat kepada penggugat dan surat pernyataan dari tergugat tentang penjualan sebidang tanah, yang menurut pada ketentuan Pasal 286 Rbg, merupakan Akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3, P-4 dan P-5 adalah masing-masing dikeluarkan oleh instansi pemerintah, terlebih bukti surat bertanda P-3 adalah bukti surat yang menerangkan adanya suatu hak yang pada kenyataannya setelah dilakukan pemeriksaan setempat benar objek tersebut adanya dan saat ini ditinggali penggugat dengan dikuatkan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 berupa bukti penerimaan pembayaran dan pernyataan jual dari tergugat kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat berkalusul sebagai akta dibawah tangan akan memiliki nilai pembuktian yang sama dengan bukti surat otentik Ketika diakui oleh pihak lawan. Bahwa dalam persidangan dengan tidak hadirnya tergugat sebagai person yang mengeluarkan/ membuat surat bertanda P-1 dan P-2 sebagaimana ketentuan hukum bahwa dengan tidak hadirnya tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membantah sehingga harus dipandang sebagai pengakuan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yakni Ngatemin dan Suradi keterangan mana telah diberikan dibawah sumpah yang ternyata bersesuaian antara satu dengan lainnya yang pada pokoknya mengetahui bahwa mulanya pak dullah (tergugat) sebagai RT Setempat tinggal pada lokasi tanah yang menjadi objek sengketa dan sejak tahun 2004 hingga saat ini sudah dihuni oleh Penggugat (Bu Amah); bahwa keberadaan saksi pada saat beralihnya dari pak dullah kepada bu amah, saksi berada diluar desa mencari pekerjaan dan tidak pernah mengetahui adanya jual beli hanya pernah mendengar bahwa tanah

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dijual oleh pak dullah kepada bu amah; bahwa objek tanah tersebut terletak di Jalan Mulyo Pranoto RT.03 Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur;

Menimbang, bahwa berdasar hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim yang dihadiri Penggugat dan kuasanya; petugas kantor desa, bahwa objek sengketa terletak di jalan mulyo pranoto, RT.03 yang saat ini menjadi RT.06, Desa loh sumber, kecamatan loa kulu, kabupaten kutai kartanegara yang mana dari pemeriksaan tersebut dapat konstatir bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat dan tidak terdapat tumpang tindih batas tanah, yaitu Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik suryono, sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik suyatno, sebelah Barat: berbatasan dengan jalan raya, Timur: berbatasan dengan parit; bahwa objek sengketa dikuasai penggugat sebagai tempat tinggal Bersama keluarganya yang mana terdiri atas 8 (delapan) bangunan rumah tinggal;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas, Dimana yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat yakni proses jual beli tanah dalam perkara a quo sehingga Majelis akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat sebagaimana maksud dan pokok dalil tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pokok sengketa a quo, Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum dipersidangan menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di jalan mulyo pranoto, RT.03 (sekarang sudah menjadi RT.06), Desa loh sumber, kecamatan loa kulu, kabupaten kutai kartanegara, dimana dalam jual beli tersebut pihak Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran pada tanggal 03 bulan Mei tahun 2003 sejumlah Rp.8.500.000;- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) (vide bukti P-1) sedangkan pihak Tergugat menyerahkan sertifikat tanah a quo

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



(bukti P-3) kepada Penggugat berikut penguasaan. Akan tetapi terhadap sertifikat tersebut hingga saat ini belum pernah dilakukan dibaliknama/ peralihan hak atas tanah atas objek yang menjadi objek sengketa dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat. Bahwa Hal tersebut dikarenakan proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya didasarkan pada penyerahan secara terang terhadap objek tanah dimaksud, yakni hanya berupa pembayaran tunai ditandai dengan bukti kuitansi (bukti P-1) dengan surat pernyataan dari Tergugat tanpa adanya Akta Jual Beli, sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap akta a quo. Sehingga dari uraian fakta diatas dihubungkan dengan pokok sengketa a quo tersebut dapat dikonklusikan bahwa maksud dari perbuatan wanprestasi yakni adanya prestasi yang dilakukan secara tidak sempurna dalam proses jual beli a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagai suatu perikatan Majelis Hakim dengan berdasarkan pada ketentuan pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*".

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 peralihan hak 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 pada tanggal 03 bulan Mei tahun 2003 sejumlah Rp.8.500.000;- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Tergugat (vide bukti P-1), selanjutnya atas penyerahan uang tersebut pihak Tergugat menyerahkan sertifikat tanah a quo kepada Penggugat (bukti P-3). 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 Tergugat menjadi nama Penggugat. Dari fakta tersebut, maka perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada prinsipnya masih bersifat konsensual sebagaimana jual beli pada umumnya;

Bahwa Jual beli dimaksud tidak memenuhi kaidah hukum dalam jual beli atas sebidang tanah yang bersifat formil dan dalam faktanya hanya dibuat dalam bentuk kuitansi pembayaran (bukti P-1) sekaligus penyerahan sertifikat, sementara pada fakta hukumnya pihak Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp.8.500.000;- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Tergugat (vide bukti P-1) kepada Tergugat sebagai bentuk kewajiban Penggugat selaku pembeli tanah a quo, sedangkan pihak Tergugat hanya menyerahkan sertifikat dimaksud kepada Penggugat tanpa terlebih dahulu dibuatkan perikatan dalam bentuk akta otentik, selanjutnya terhadap sertifikat a quo belum dibalik nama menjadi nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian atas fakta konstatir tersebut jelas bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli sedangkan Tergugat tidak menyempurnakan prestasinya berupa balik nama sertifikat atas tanah dimaksud. Selaku pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, Penggugat haruslah dipandang sebagai pembeli yang beritikad dalam suatu perjanjian sebagaimana merujuk pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pembeli yang beritikad baik menurut Majelis Hakim haruslah dilindungi. Sehingga dengan pertimbangan tersebut maka beralasan hukum apabila perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan dan kesimpulan diatas dihubungkan dengan apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim pihak Penggugat telah mampu membuktikan dalil pokok gugatannya, bahwa Tergugat telah melepaskan hak atas tanahnya dengan menerima pembayaran sejumlah uang dari Penggugat dan telah pula menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat. Maka Pengadilan menilai bahwa Penggugat berhak atas Objek sengketa sehingga petitum angka 2, dan 3 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat, Majelis dengan mengacu pada pertimbangan atas pokok perkara, yang pada pokoknya bahwa pihak Penggugat telah melakukan proses penyerahan uang sebagai pembayaran atas tanah a quo, akan tetapi tidak dilakukan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku terhadap jual beli benda tidak bergerak. Maka guna melindungi kepentingan hukum Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka adalah beralasan hukum jika jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan berdasarkan kuitansi (bukti P-1) terhadap tanah sebagaimana sertifikat a quo (bukti P-3) tersebut adalah sah menurut hukum. Dengan demikian maka terhadap petitum a quo beralasan hukum untuk dikabulkan guna memenuhi kaidah hukum dalam jual beli atas tanah a quo, maka beralasan hukum pula kiranya Penggugat dapat melakukan proses baliknama terhadap sertifikat dimaksud. Dengan berdasarkan pertimbangan a quo, terhadap petitum angka 4 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum angka 5, Majelis Hakim berujuk pada kaidah hukum terhadap pendaftaran tanah sebagaimana diatur

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 tidak dapat dibebani kewajiban dalam bentuk perintah putusan untuk melakukan proses baliknama terhadap sertifikat a quo (P-3). Hal mana sudah merupakan tanggung jawab Turut Tergugat 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 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 berdasarkan dengan kewenangan yang ada padanya, sehingga petitum point 5 dikabulkan dengan perubahan redaksi amar seperlunya dengan menyatakan agar Turut Tergugat Tunduk patuh pada putusan dengan menerima permohonan Penggugat untuk melakukan peralihan hak / membaliknamakan dari Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari 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;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat tidak lagi memiliki hak atas sebidang tanah bersertifikat No. M.108 tahun 1984 tersebut.;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah menurut hukum milik Penggugat.;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mengganti nama atas kepemilikan tanah sertifikat dengan No. M.108 tahun 1984 yang beralamat di Jalan Mulyo Pranoto RT. 03 Desa Loh Sumber, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 1.920 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suryono;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Suyatno;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Parit;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
5. Menyatakan agar Turut Tergugat Tunduk patuh pada putusan dengan menerima permohonan Penggugat untuk melakukan peralihan hak/ membaliknamakan sertifikat no. M.108 dari Tergugat kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.140.000,- (dua juta seratus empat puluh ribu rupiah) ;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari RABU, tanggal 19 Januari 2022, oleh kami, I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Octo Bermantiko Dwi Laksono, S.H. dan Andi Ahkam Jayadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg tanggal 24 September 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Evi Wijanarko, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Octo Bermantiko Dwi Laksono, S.H.
M.H.**

I Gede Adhi Gandha Wijaya, S.H.,

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

Panitera Pengganti,

Evi Wijanarko, S.H.

Perincian biaya :

1. Materi	:	Rp	10.000,00 ;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00 ;
3. Proses	:	Rp	50.000,00 ;
4. PNB	:	Rp	70.000,00 ;
5. Panggilan	:	Rp	650.000,00 ;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp	1.350.000,00 ;
Jumlah	:	Rp	2.140.000,00 ;

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta seratus empat puluh ribu)

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2021/PN Trg

Disclaimer

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

Halaman 17