



PUTUSAN

Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUHARTONO, Tempat / Tanggal Lahir Jember, 03 Maret 1979 / umur 52 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat : RT.010 Dusun Mukti Jaya, Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

Boimin B, yang dulunya bertempat tinggal di RT.012 Dusun Tama Mulya, Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara, yang beralamat Jl.A.Yani, Tenggara, Kabupaten Kutai Kartanegara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tenggara Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg tertanggal 15 Juli 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Telah membaca penetapan Hakim tentang hari sidang;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah melihat bukti surat;

Telah mendengarkan keterangan para saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 13 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggarong tertanggal 15 Juli 2022 dengan register Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg, telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi kesepakatan jual Beli atas tanah dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat yang merupakan Warga Transmigrasi yang berasal dari Desa Jonggon Jaya Kec.Loa Kulu Kab. Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur,dan telah memiliki sebidang tanah atas nama "BOIMIN B" (TERGUGAT) dengan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara dengan Nomor M.1260 Desa Jonggon Jaya Kec.Loa Kulu Kab.Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur sebagai dasar perolehan tanah dari tergugat,bahwa jual beli tanah dibawah tangan tersebut dilakukan antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M.1260 Desa Jonggon Jaya Kec.Loa Kulu Kab.Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur.
2. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor M.1260 yang terletak di Desa Jonggon Jaya Kec.Loa kulu Kab.Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : No DA 42/Trans.82-83/Kap/1983.Lembar 16.No Kap : 1655,atas nama BOIMIN B dan luas 7.500 M2 (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi).
3. Bahwa dikarenakan pembelian atas tanah-tanah tersebut telah lama dilakukan atau kurang lebih sejak 10 (Sepuluh) tahun yang lalu dan saat ini keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya apakah Tergugat masih berada di Kabupaten Kutai Kartanegara ataukah telah kembali ketempat asalnya mengingat keberadaan Tergugat adalah warga transmigrasi dan Penggugat juga telah berupaya mencari keberadaanya, sehingga hak dari Penggugat untuk mengajukan proses balik nama atas nama tanah yang telah dilakukan jual beli serta telah dilakukan pembayaran tersebut terhambat dan tidak dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara dan Penggugat tidak dapat mengambil manfaat atas tanah milik Penggugat tersebut.
4. Bahwa jual beli tersebut berdasarkan pada kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dan masing-masing hak dan kewajiban telah terpenuhi dan diterima oleh Penggugat dan Tergugat dan oleh karenanya jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg



5. Bahwa karena Penggugat mendapatkan tanahnya dari jual beli dengan Tergugat yang terdahulu beralamat Dusun Tama Mulya RT 12 Desa Jonggon Jaya Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur dan alamat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya secara sah menurut hukum, maka sudah selalayaknyalah jual beli yang telah dilakukan Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
6. Bahwa karena Penggugat mendapatkan tanahnya melalui jual beli yang sesuai prosedur dan berdasarkan hukum serta sah menurut hukum, maka sudah selalayaknyalah jika perolehan dan proses baliknamanya hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat dapat diproses secara hukumpada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara ;
7. Bahwa kemudian Penggugat saat ini berniat untuk melakukan baliknama atas pembelian tanah tersebut diatas pada posita poin 1 (Satu) menjadi atas nama Penggugat berdasarkan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara
8. Bahwa karena dalil gugatan Penggugat adalah berdasarkan dan beralaskan hukum yang sah menurut hukum, maka sudah selalayaknyalah jika gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan dalil - dalil tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tenggarong / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan Hukum yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum yaitu Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (Tujuh Ribu lima Ratus Meter Persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M.1260 atas nama BOIMIN B (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jonggon Jaya Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum pembuatan akta jual beli dari tergugat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah dalam perkara in casu dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
6. Menyatakan dan memberikan hak menurut hukum Penggugat berhak untuk membalik nama atas sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara in casu dari nama Tergugat kepada nama Penggugat pada Badan Pertanahan Nasional { BPN } Kabupaten Kutai Kartanegara ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk Tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Menghukum / Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Dan Atau

Dalam Peradilan yang baik untuk memutuskan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir di Persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan sidang tertanggal 28 Juli 2022 dan 31 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa terhadap ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak datang menghadap ke Persidangan tanpa alasan dan pemberitahuan yang jelas serta tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak akan menggunakan haknya di Persidangan, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 6474010303700004 atas nama SUHARTONO yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kutai Kartanegara, diberi tanda P-1;

Halaman 4 dari 13 Putusan Nomor 111/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)



2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/516/10.2009/09/2022 tertanggal 27 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Jonggon, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 6402021704170006 tertanggal 10 Agustus 2018 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kutai Kartanegara atas nama Kepala Keluarga SUHARTONO diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor 4118 tahun 1989 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atas nama BOIMIN. B, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat P-1 sampai dengan P-4 setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata semua sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti – bukti surat di Persidangan, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi 1 (satu) : **SLAMET RIYANTO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di Persidangan untuk dimintai keterangan terkait perkara gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa jual - beli tanah tersebut terjadi di tahun 2000;
5. Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan secara langsung jual - beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;
6. Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
8. Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
9. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;



Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Saksi 2 (dua) : **JOKO SAMPURNO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di Persidangan untuk dimintai keterangan terkait perkara gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa jual - beli tanah tersebut terjadi di tahun 2000;
5. Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan secara langsung jual - beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;
6. Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
8. Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
9. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Saksi 3 (tiga) : **VINA IRYANA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di Persidangan untuk dimintai keterangan terkait perkara gugatan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa jual - beli tanah tersebut terjadi di tahun 2000;
5. Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan secara langsung jual - beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;
6. Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);



7. Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
8. Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
9. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah menyatakan cukup dengan bukti – bukti dan saksi – saksi yang diajukan, serta tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan memohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini dan untuk meningkatnya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat di dalam perkara ini adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap jual - beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan tidak melawan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg yang menyatakan siapa yang mendalilkan sesuatu hak, maka dialah yang harus membuktikan dalil-dalilnya atau peristiwanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalilnya Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : Saksi I, Saksi II, dan Saksi III;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat P-1 sampai dengan P-4 setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata semua sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa sebelum menguraikan pokok masalah pada perkara gugatan ini Hakim akan terlebih dahulu menguraikan mengenai kompetensi Pengadilan Negeri Tenggarong dalam mengadili perkara ini ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 Ayat 5 Rbg menyatakan gugatan terhadap barang tetap diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah barang tetap tersebut;

Menimbang, bahwa objek dalam perkara ini terletak di Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur sebagaimana dalam bukti surat P-2 dan P-4, serta keterangan Penggugat, sehingga Pengadilan Negeri Tenggarong berwenang memeriksa dan memutus perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pemanggilan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat telah dilakukan secara sah dan patut, namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke Persidangan tanpa alasan dan pemberitahuan yang jelas serta tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah, maka pemeriksaan perkara dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat serta akan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa untuk dapatnya gugatan Penggugat dikabulkan secara verstek, maka haruslah memenuhi syarat yang terdapat dalam Pasal 149 ayat 1 Rbg, yang berbunyi : "bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tidak beralasan adalah bahwa surat gugatan memiliki cacat formil dan/ atau cacat materiil. Syarat formil merupakan syarat guna memenuhi ketentuan tata tertib beracara, sedangkan syarat materiil merupakan syarat yang berkaitan dengan isi atau substansi surat gugatan.

Menimbang, bahwa adanya cacat formil dan/ atau cacat materiil dalam surat gugatan dapat menyebabkan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat ke Persidangan dengan tanpa alasan dan pemberitahuan yang jelas serta tidak pula



menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, menyebabkan hilangnya hak Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengajukan eksepsi, sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah menyerahkan segalanya kepada penilaian Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat tidak mengandung cacat formil dan/ atau materiil, sehingga surat gugatan Penggugat dapat diperiksa dan dipertimbangkan untuk diputus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan isi dari petitum - petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum nomor 1 (satu) dari surat gugatan Penggugat untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, akan dikabulkan / tidaknya setelah dipertimbangkan seluruh petitum surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 (dua) dari surat gugatan Penggugat yaitu menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : Saksi I, Saksi II, dan Saksi III. Adapun bukti – bukti surat P-1 sampai dengan P-4 setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata semua sesuai dengan aslinya, serta telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, sebagaimana Pasal 284 Rbg. Oleh karena itu, petitum nomor 2 (dua) surat gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 (tiga) dari surat gugatan Penggugat yaitu menyatakan menurut hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum yaitu Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M.1260 atas nama BOIMIN B (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jonggon Jaya Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara Provinsi Kalimantan Timur, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata 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”*;



Menimbang, bahwa dalam jual beli atas tanah selain mewajibkan adanya persetujuan, juga harus bersifat tunai dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi - sembunyi akan tetapi disaksikan oleh saksi – saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang dikuatkan keterangan dari Saksi I, Saksi II, dan Saksi III sebagaimana juga dalam posita gugatan Penggugat, Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat seharga Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah). Adapun tanda kepemilikan atas bidang tanah tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.1260 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai 31 Maret 1989, yang beralamat di Desa Jonggon, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, dengan ukuran tanah seluas 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), dengan nama pemegang hak BOIMIN B. Terhadap tanah tersebut, Penggugat belum membaliknamakan sertifikat tersebut, sedangkan Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya hingga sekarang, sebagaimana berdasarkan keterangan dari Saksi I, Saksi II, dan Saksi III serta dalam posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat telah terdapat persetujuan serta memenuhi sifat tunai dan terang. selain itu, cara kepemilikan atas bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum, serta berdasarkan dari keterangan - keterangan Saksi I, Saksi II, dan Saksi III, tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat, maka perbuatan jual - beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum nomor 3 (tiga) surat gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perbuatan jual - beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat dan Tergugat memiliki kewajiban - kewajiban;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku pembeli telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang kepada Tergugat selaku penjual, sebagaimana keterangan dari Saksi I, Saksi II, dan Saksi III, serta adanya itikad dari Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pendaftaran dan balik nama atas tanah tersebut, sedangkan Tergugat tidak menjalankan seluruh kewajibannya atau prestasinya. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat haruslah dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik



sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPer, yang menurut pertimbangan Majelis Hakim haruslah dilindungi oleh hukum. Oleh sebab itu, beralasan hukum untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat disebut sebagai *wanprestasi*, sehingga petitum nomor 5 (lima) surat gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa proses penyerahan barang dan perpindahan hak milik dalam perbuatan jual - beli tanah barulah terjadi apabila telah dilakukan proses pendaftaran dan balik nama;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat, sebagaimana bukti P-4, maka timbullah kewajiban hukum bagi Penggugat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan pelepasan hak tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara, dimana salah satu persyaratan pengurusannya adalah harus terdapat akta jual - beli. Berdasarkan hal tersebut, maka petitum nomor 4 (empat) dan 6 (enam) surat gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan timbulnya kewajiban bagi Penggugat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan proses baliknama sertifikat hak atas tanah tersebut, maka kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Kartanegara selaku Turut Tergugat haruslah memproses balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan demikian petitum Penggugat nomor 7 (tujuh) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas oleh karena ternyata Tergugat dan Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut namun tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, sedangkan tidak hadirnya tersebut tanpa alasan dan penjelasan yang jelas dan sah, serta ternyata gugatan Penggugat tersebut beralasan dan tidak melawan hak, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tersebut harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan Penggugat tersebut harus dikabulkan dengan verstek, sebagaimana Pasal 149 ayat 1 Rbg;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sebagaimana Pasal 192 ayat (1) Rbg, sehingga dengan demikian petitum Penggugat nomor 8 (delapan) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa disebabkan petitum nomor 2 (dua), petitum nomor 3 (tiga), petitum nomor 4 (empat), petitum nomor 5 (lima), petitum nomor 6 (enam),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum nomor 7 (tujuh), dan petitum nomor 8 (delapan) telah dikabulkan maka sudah sepatutnya petitum nomor 1 (satu) dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 149 ayat 1 Rbg serta Peraturan - Peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir di Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
5. Menyatakan menurut hukum atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum yaitu Jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 7.500 M² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor M.1260 atas nama BOIMIN B (Tergugat) yang terletak di Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur;
6. Menyatakan menurut hukum pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor M.1260 atas nama BOIMIN B (Tergugat) yang terletak di Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan dan memberikan hak menurut hukum kepada Penggugat untuk membalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor M.1260 atas nama BOIMIN B (Tergugat) yang terletak di Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, Propinsi Kalimantan Timur dari nama Tergugat (BOIMIN B) kepada nama Penggugat (SUHARTONO);
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.515.000,00 (dua juta lima ratus lima belas ribu rupiah);

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Trg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong, pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022 oleh kami Maulana Abdillah S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Andi Hardiansyah S.H.,M.Hum., dan Arya Ragatnata S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh kami Maulana Abdillah, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Andi Hardiansyah, S.H.,M.Hum., dan Marjani Eldiarti,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari Senin tanggal 07 November 2022, dibantu oleh Gusti Bangsawan, S.Sos., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tenggarong serta dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota

Hakim Ketua

Andi Hardiansyah S.H.,M.Hum.

Maulana Abdillah S.H.,M.H.

Marjani Eldiarti,S.H.

Panitera Pengganti

Gusti Bangsawan, S.Sos.

Rincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	675.000,00
4. Biaya PNBP (Akta)	: Rp.	40.000,00
5. Biaya PS	: Rp.	1.650.000,00
6. Biaya Sita	: Rp.	0,00
7. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
8. Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	2.515.000,00

(dua juta lima ratus lima belas ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Nomor 111/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)