



P U T U S A N
Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Sgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sangatta yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. NURHADI, bertempat tinggal di Jln Gang Musholla Dalam, Kelurahan Teluk Lingga, Kecamatan Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SARIF PANDURATA ARIFIN, S.H., Advokat dari Kantor "SOEARA" berkantor di Jalan. Apt. Pranoto, Gang Melenium No 42, Desa Sangatta Utara, Kec. Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sangatta dengan Nomor 189/KA/Pdt/VIII/2024 tertanggal 13 Agustus 2024, sebagai **Penggugat**;

lawan:

- 1. SAMSUL HIDAYAT**, bertempat tinggal di Pulai RT 27 Desa Kombeng Indah, Kecamatan Kombeng, Kab Kutai Timur (keberadaan sekarang tidak diketahui), sebagai **Tergugat**;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUTAI TIMUR**, bertempat tinggal di Jalan Diknas (komplek perkantoran bukit Pelangi), Kelurahan Teluk Lingga, Kec. Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Telah dilakukan pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sangatta pada tanggal 29 Agustus 2024 dengan Nomor Register 49Pdt.G/2024/PN Sgt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa terdapat dua objek dalam gugatan ini adalah
 - Pertama sebidang tanah dengan luasan total adalah 2500 M² dengan sertifikat hak milik yang terbit dengan nomor hak milik 162 atas nama Samsul Hidayat dan sebidang tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kedua berikutnya dengan luasan total 10,000 M² dengan sertifikat hak milik yang terbit dengan nomor 480 atas nama Samsul Hidayat;
Bahwa kesemuanya alamatnya adalah jalan Pulai RT 27 Desa Kombeng Indah, Kecamatan Kombeng, Kab Kutai Timur;
- 2. Bahwa batas-batas tanah tersebut sebagai berikut
 - Pertama sebidang tanah dengan luasan total adalah 2500 M² dengan sertifikat hak milik yang terbit dengan nomor hak milik 162 atas nama Samsul Hidayat dan sebidang tanah;
 - Sebelah utara Atim;
 - Sebelah selatan Suwarto;
 - Sebelah timur Ngatimin;
 - Sebelah barat jalan pulai;
 - Kedua dengan luasan total 10,000 M² dengan sertifikat hak milik yang terbit dengan nomor 480 atas nama Samsul Hidayat;
 - Sebelah utara Jalan Kebun;
 - Sebelah selatan Atim;
 - Sebelah timur Mesijo;
 - Sebelah barat Wart;
- 3. Bahwa penggugat mendapatkan tanah dengan nomor sertifikat 162 dan nomor sertifikat 480 yang semuanya atas nama samsul hidayat tersebut dalam hal ini tergugat dengan cara membeli dengan penyerahan sejumlah uang Rp. 6.800.000 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana pada kwitansi tertanggal 20 Juli 2005 dengan nama penerima Samsul hidayat yang tertandatangani, dan saat itu juga Tergugat menyerahkan sertifikat hak milik nomor 162 dan 480 kepada Penggugat;
- 4. Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan diterima sertifikat hak milik, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat dia akhir bulan maret bersama-sama ke sangatta untuk mengurus proses peralihan nama atau balik nama Tergugat menyanggupi yang proses atau balik sertifikat atas nama samsul hidayat ke M Nurhadi;
- 5. Bahwa Penggugat setelah penyampaian hal tersebut ternyata tergugat sudah tidak ada keberadaanya;
- 6. Bahwa penggugat terus mencari keberadaan tergugat Samsul hidayat ataupun ahliwaris atau keluarga sudah kurang lebih 16 tahun tidak diketahui lagi keberadaannya di kecamatan kombeng atau secara umum di wilayah kabupaten kutai timur;
- 7. Bahwa atas perbuatan Tergugat telah membawa dampak kerugian atas Penggugat yang sampai dengan saat ini tidak bisa melakukan peralihan nama di sertifikat hak milik nomor 162 dan Sertifikat hak milik 480 atas nama Samsul Hidayat ke M Nurhadi;

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Sgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Turut Tergugat sebagaimana pada uraian diatas agar kirannya nanti hanya tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Sangatta;
9. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum untuk Penggugat atas upaya peralihan nama sertifikat tersebut, mohon dapat pertimbangan posita, petitum ataupun pembuktiannya nantinya;

Berdasarkan alasan/dalil-dalil diatas, Penggugat mohon agar Mejlis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Perbuatan Tergugat Adalah Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan kwitansi pembayaran tertanggal 20 Juli 2005 antara Samsul Hidayat dan M Nurhadi adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan Penggugat Berhak Atas Proses Peralihan Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 Atas Nama Samsul Hidayat Kepada M Nurhadi;
4. Memerintahkan Turut Tergugat Untuk Mencatat dan Proses Peralihan Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 Atas Nama Samsul Hidayat Ke M Nurhadi;

Atau menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya yang bernama Sarif Pandurata Arifin, S.H., akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 September 2024, risalah panggilan sidang tanggal 23 September 2024, risalah panggilan sidang tanggal 17 Oktober 2024, demikian juga Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 September 2024, risalah panggilan sidang tanggal 12 September 2024, risalah panggilan sidang tanggal 17 Oktober 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang terdapat perubahan mengenai batas-batas sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan atas nama Sri Agung Widiono tertanggal 9 September 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;



2. Fotokopi Kwitansi atas nama M Nurhadi sejumlah Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 20 Juli 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 480 tertanggal 20 Juli 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 162 tertanggal 20 Juli 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **PARWOTO**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, dimana kami tinggal bertetangga yang dahulunya dikenal dengan Desa Jak Luay dan sekarang masuk Desa Kombeng Indah, namun Tergugat sekarang sudah pulang kampung ke Jawa Tengah tetapi tepatnya di daerah mana tidak ada yang tahu lagi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat di tahun 2005 yang berlokasi di Desa Kombeng Indah dengan luas lahan 2.500 M² dan 10.000 M²;
- Bahwa saksi sudah lupa nominal harga lahan tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat menjual lahan itu kepada Penggugat, kemudian Tergugat pulang kampung ke Jawa Tengah;
- Bahwa kemudian Penggugat mengelola lahan itu dan bercocok tanam sawit;
- Batas-batas lahan tersebut antara lain:

Sertifikat Nomor 162 dengan luas lahan 2.500 M²

Sebelah utara : Atim;

Sebelah selatan : Suwanto;

Sebelah Barat : Ngatimin;

Sebelah Timur : Jalan Pulai;

Sertifikat Nomor 480 dengan luas lahan 10.000 M²

Sebelah utara : Atim;

Sebelah selatan : Mesijo;

Sebelah Barat : Parwoto;



Sebelah Timur : Suwarti;

- Bahwa alas hak dari lahan itu adalah sertifikat masih atas nama Samsul Hidayat;
- Bahwa permasalahan dalam gugatan ini Penggugat hendak balik nama sertifikat atas lahan tersebut yang masih atas nama Samsul Hidayat (Tergugat), namun oleh karena Samsul Hidayat sudah diusahakan dicari keberadaannya oleh Penggugat namun tidak ditemukan, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan sebelum adanya putusan dari Pengadilan Negeri Sangatta sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;
- Bahwa lahan tersebut berupa lahan perkebunan kelapa sawit dan dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini masih dirawat oleh Penggugat;

2. **HARIYONO**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, dimana kami tinggal bertetangga yang dahulunya dikenal dengan Desa Jak Luay dan sekarang masuk Desa Kombeng Indah, namun Tergugat sekarang sudah pulang kampung ke Jawa Tengah tetapi tepatnya di daerah mana tidak ada yang tahu lagi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat di tahun 2005 yang berlokasi di Desa Kombeng Indah dengan luas lahan 2.500 M² dan 10.000 M²;
- Bahwa saksi sudah lupa nominal harga lahan tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat menjual lahan itu kepada Penggugat, kemudian Tergugat pulang kampung ke Jawa Tengah;
- Bahwa kemudian Penggugat mengelola lahan itu dan bercocok tanam sawit;
- Batas-batas lahan tersebut antara lain:
 - Sertifikat Nomor 162 dengan luas lahan 2.500 M²
 - Sebelah utara : Atim;
 - Sebelah selatan : Suwarto;
 - Sebelah Barat : Ngatimin;
 - Sebelah Timur : Jalan Pulai;
 - Sertifikat Nomor 480 dengan luas lahan 10.000 M²
 - Sebelah utara : Atim;
 - Sebelah selatan : Mesijo;
 - Sebelah Barat : Parwoto;
 - Sebelah Timur : Suwarti;



- Bahwa alas hak dari lahan itu adalah sertipikat masih atas nama Samsul Hidayat;
- Bahwa permasalahan dalam gugatan ini Penggugat hendak balik nama sertipikat atas lahan tersebut yang masih atas nama Samsul Hidayat (Tergugat), namun oleh karena Samsul Hidayat sudah diusahakan dicari keberadaannya oleh Penggugat namun tidak ditemukan, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan sebelum adanya putusan dari Pengadilan Negeri Sangatta sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini;
- Bahwa lahan tersebut berupa lahan perkebunan kelapa sawit dan dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini masih dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 November 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara pada hari Senin, tanggal 25 November 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat serta Penggugat berhak atas sebidang tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan 480 Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah jual-beli atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan 480 Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai atas nama



SAMSUL HIDAYAT tanggal 20 Juli 2005 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual sah menurut hukum?

2. Apakah perbuatan Tergugat yang telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat dan berjanji akan membantu serta mengurus proses membaliknamakan sertifikat obyek sengketa namun hingga sekarang tidak pernah terealisasi adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Parwoto dan Saksi Hariyono;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama yaitu jual-beli atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan 480 Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai atas nama SAMSUL HIDAYAT tanggal 20 Juli 1992 antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat berupa P-2 (Kwitansi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, P-3 (Sertifikat Hak Milik Nomor 162) dan P-4 (Sertifikat Hak Milik Nomor 480) menunjukkan bahwa Penggugat telah membayarkan sejumlah uang sebesar Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 20 Juli 2005 untuk pembelian tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan 480 Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai, pada tanggal 20 Juli 2005 yang ditandatangani oleh Tergugat, selanjutnya Sertifikat Hak Milik tersebut diserahkan dan disimpan oleh Penggugat sampai sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat telah membeli tanah dengan status hak atas tanahnya adalah hak milik yang dapat ditunjukkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan 480 Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai atas nama SAMSUL HIDAYAT tanggal 20 Juli 2005. Sekarang Penggugat ingin membaliknamakan Sertifikat tersebut dan sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkiri kwitansi/tanda terima jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat menurut B. Ter Haar Bzn merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada



penjual, sedangkan jual beli tanah menurut UUPA adalah pihak penjual menyerahkan dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai artinya hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah, bersifat terang artinya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan bersifat riil/nyata artinya menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan "*perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan "*perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat atau untuk tidak berbuat sesuatu*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. ada suatu sebab tertentu;
4. suatu hal yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kwitansi merupakan tanda terima/tanda bayar atau pembebasan orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan, dicantumkan tanggal jadinya dan ditandatangani. Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan pernyataan sepihak yang pembuktiannya bersifat formil dan bersifat materiil, sah dan memiliki kekuatan hukum bila syarat formil berbentuk tertulis, mencantumkan identitas penandatanganan dan pihak kreditur, menyebutkan dengan jelas kegunaan/tujuan pemberian uang dan tanggal/waktu pembayaran, ditulis tangan oleh penandatanganan, ditandatangani penulis akta yang tertera pada kwitansi, diakui secara harfiah langsung oleh para pihak, serta syarat materiil yaitu pernyataan pengakuan sepihak dari penanda tangan, pengakuan sepihak tanpa syarat, jumlah uang/barang yang dibayar disebutkan secara pasti;

Menimbang, bahwa dalam Bukti P-2 (kwitansi pembelian tanah antara Penggugat dan Tergugat) dalam bentuk tertulis, ditulis tangan oleh yang menerima pembayaran yaitu Tergugat dengan mencantumkan nama pemberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang yaitu Penggugat kepada penerima uang yakni Tergugat dimana menyebutkan tujuan pembayaran yakni pembayaran jual beli 2 (dua) bidang tanah Hak Milik (HM) No. 162 dan 480 atas nama SAMSUL HIDAYAT, luas 2.500 m² dan 10.000 m², terletak di Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai dengan jumlah Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan pembayaran telah dilakukan dan telah diterimanya kwitansi oleh Tergugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor No. 162 dan 480 kepada Penggugat, saksi-saksi menyatakan Penggugat telah membeli tanah di Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai yang dahulu dimiliki oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menyangkal atau memungkiri kwitansi/tanda terima jual beli tanah tersebut yakni Bukti P-2 baik terkait dengan isi dan tanda tangannya, dengan terpenuhinya syarat formil dan materiil serta isi dan tanda tangan tidak dipungkiri, maka berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata, kwitansi (Bukti P-2) yang merupakan akta pengakuan sepihak tergolong akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat;

Menimbang, bahwa Putusan MA RI No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, menyatakan "*untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti*";

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli adalah sebuah perjanjian, selama perjanjian jual beli tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak meskipun tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Bukti P-2 sebagai akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat yang menunjukkan telah terjadi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat tanggal 20 Juli 2005 sebesar Rp6.800.000,00 (enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat, atas dua bidang tanah berdasarkan bidang tanah Hak Milik (HM) No. 162 dan 480 atas nama SAMSUL HIDAYAT, luas 2.500 m² dan 10.000 m², terletak di Kabupaten Kutai Kecamatan Muara Wahau Desa Jak Luai yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur dengan luas dan batas-batas merujuk pada sertifikat tersebut, maka secara hukum adat dan berpedoman pada Pasal 1320 dan Yurisprudensi MA RI No. 126 K/Sip/1976,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 4 April 1978, maka menurut Majelis Hakim jual beli tanah tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu perbuatan Tergugat yang telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat dan berjanji akan membantu serta mengurus proses membaliknamakan sertifikat obyek sengketa, namun hingga sekarang tidak pernah terealisasi apakah merupakan suatu perbuatan wanprestasi/ingkar janji;

Menimbang, bahwa awalnya Tergugat yang telah menjual objek sengketa kepada Penggugat tanggal 20 Juli 2005 berjanji akan segera mengurus balik nama Sertifikat Kepemilikan menjadi atas nama pihak Penggugat, namun hingga sekarang tidak terealisasi bahkan Tergugat maupun ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa posita urutan ke-4 (empat) sampai dengan urutan 6 (enam) pada pokoknya disebutkan setelah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi, Tergugat berjanji akan segera membantu mengurus proses balik namanya, kemudian beberapa kali Penggugat menanyakan perihal pengurusan proses balik nama yang dijanjikan oleh Tergugat namun Tergugat selalu menghindar dan tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak dapat menunjukkan janji Tergugat yang tertulis dalam bentuk perjanjian dan hanya adalah keterangan para saksi yang menerangkan akan dilakukan pengurusan balik nama atas Sertifikat Hak Milik, terhadap hal tersebut Majelis Hakim menilai Tergugat telah membuat janji lisan yang dalam hukum perdata janji lisan merupakan suatu perikatan yang mana setiap pihak memiliki hak dan kewajiban secara timbal balik, pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan itu juga sebaliknya, kesepakatan yang dibuat para pihak merupakan undang-undang bagi mereka selama memenuhi syarat subyektif (sepakat mengikatkan diri dan cakap) dan syarat obyektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal), pihak yang berjanji harus melaksanakan prestasinya apabila tidak memenuhi prestasi akan mendapat sanksi, hal tersebut mengacu pada Pasal 1233 KUH Perdata, Pasal 1313 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi setelah jual beli tanah terjadi, akan dilakukan pengurusan perubahan/balik nama atas sertifikat tersebut namun Tergugat atau ahli warisnya menghindari Penggugat untuk membantu pengurusan balik nama sertifikat, sehingga proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut tidak dapat dilakukan;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Sgt



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, keterangan para saksi, serta uraian pertimbangan Majelis Hakim dalam menjawab pokok permasalahan pertama diatas, nyata menurut hukum telah terjadi jual-beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, dimana Tergugat hanya menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat dan menyerahkan tanda bukti pembayaran berupa kuitansi kepada Penggugat, sehingga Tergugat hanya memenuhi sebagian prestasi/kewajiban atau memenuhi kewajiban tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan/disepakati, dimana kewajiban Tergugat untuk membantu proses balik nama sertifikat belum sepenuhnya dilakukan oleh Tergugat hingga saat ini, dengan demikian Tergugat menurut Majelis Hakim dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok-pokok persoalan dalam perkara *aquo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu dari gugatan Penggugat yaitu perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Penggugat yang memohon agar Pengadilan menyatakan kwitansi pembayaran tertanggal 20 Juli 2005 antara Samsul Hidayat dan M Nurhadi adalah sah dan berkekuatan hukum tetap maka Majelis hakim berpendapat bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa telah terdapat bukti yang cukup menurut hukum tentang jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Penggugat yang meminta dinyatakan berhak atas proses peralihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Samsul Hidayat kepada M Nurhadi, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim sebelumnya, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keempat Penggugat yang memohon agar Pengadilan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Samsul Hidayat ke M Nurhadi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terbukti dalam pertimbangan pokok perkara jual-beli tersebut sah dengan demikian untuk kepastian hukum bagi Penggugat petitum keempat Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak ada mencantumkan mengenai biaya perkara, namun untuk terpenuhinya Hukum Acara, oleh karena Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa tentang petitum sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini, Majelis Hakim secara *ex-officio* menilai demi putusnya perkara ini maka Majelis Hakim akan menyempurnakan redaksi petitum tersebut sebagaimana amar petitum di bawah nanti;

Memperhatikan ketentuan Pasal 149 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan kwitansi pembayaran tertanggal 20 Juli 2005 antara Samsul Hidayat dan M Nurhadi adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas proses peralihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Samsul Hidayat kepada M Nurhadi;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan proses peralihan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 162 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 480 atas nama Samsul Hidayat ke M Nurhadi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.988.000,00 (lima juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sangatta, pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024, oleh kami, Tumpak Hasiholan Manurung, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nia Putriyana, S.H., M.Hum., dan Rizky Aulia Cahyadi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aris Priyo Utomo, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sangatta dan telah dikirim secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nia Putriyana, S.H., M.Hum.

Tumpak Hasiholan Manurung, S.H.

Rizky Aulia Cahyadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Aris Priyo Utomo, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK	:	Rp150.000,00;
3. Panggilan	:	Rp1.348.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp40.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp4.400.000,00;
6. Meterai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Lain-lain	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp5.988.000,00;

(lima juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)