



PUTUSAN

No. 130/Pdt.G/2022/PN Bpp

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **ANI HASTUTI BA**, No. KTP 647105540868600004, umur 62 tahun, alamat JL. Siaga NO. 08 RT. 18 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **RATIH KUMALA SARI**, No. KTP 64710571039300004, umur 29 tahun, alamat JL. Siaga NO. 08 RT. 18 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya sebagai **PENGGUGAT II**;
3. **ADIKA PUSPA SARI**, No. KTP 64710546029500005, umur 27 tahun, alamat JL. Siaga NO. 08 RT. 18 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya sebagai **PENGGUGAT III**;
4. **FAJAR ADE PUTRA**, No. KTP 64710515100200002, umur 20 tahun, alamat JL. Siaga NO. 08 RT. 18 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, selanjutnya sebagai **PENGGUGAT IV**;

Dalam hal ini telah diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu **BUNAWAN, S.H.** adalah ADVOKAT - PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM yang berkedudukan di Jalan Ekonomi RT. 11 No. 18 Kelurahan Loa Buah Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda-Kalimantan timur, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 5 Juli 2022, selanjutnya **PENGGUGAT I S/ D PENGGUGAT IV** disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

M e l a w a n

- **MULYANA**, dahulu beralamat di Jalan Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan (sekarang Jalan Merantus kelurahan Klandasan Ulu dan sekarang sampai saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, yang selanjutnya sebagai **TERGUGAT**;



Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca berkas perkara;  
Telah mendengar keterangan saksi-saksi;  
Telah memperhatikan bukti-bukti surat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 11 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 130/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 14 Juli 2022, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**I. KEDUDUKAN PARA PIHAK**

1. Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dan rumah seluas 84 M2 yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan, sebagaimana menurut Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir;
2. Bahwa sebidang tanah dan rumah milik PARA PENGGUGAT tersebut adalah di beli oleh suami PENGGUGAT I atau ayah dari PENGGUGAT II,III,IV (alm. SUMARJAN BIN ROMLAN) pada tahun 1995 sebagaimana Menurut Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari kamis tanggal 22 Juni 1995;
3. Bahwa sebidang tanah dan rumah milik PARA PENGGUGAT tersebut adalah tanah warisan peninggalan alm. SUMARJAN BIN ROMLAN yang meninggal pada tanggal 4 Oktober 2020 sebagaimana menurut Kutipan Akta Kematian NO. 6471-KM-08102020-0011 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Balikpapan pada tanggal 12 Oktober 2020;
4. Bahwa setelah meninggalnya alm. SUMARJAN BIN ROMLAN, maka PARA PENGGUGAT adalah ahli warisnya yang sah sebagaimana menurut Silsilah keluarga MARJAN (alm) dan ANNI HASTUTI, BA (PENGGUGAT I) tertanggal 19 Oktober 2020 dan Surat pernyataan ahli waris alm. SUMARJAN BIN ROMLAN tertanggal 19 Oktober 2020;
5. Bahwa setelah TERGUGAT menjual tanahnya kepada alm. SUMARJAN BIN ROMLAN (pewaris dari PENGGUGAT I,II,III,IV), kemudian TERGUGAT beserta keluarganya pindah rumah entah kemana yang hingga saat ini tidak dapat diketahui lagi kabar dan keberadaanya;



## II. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan (dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan) dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang memiliki batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Hurairah;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Djuari.;
- Sebelah Barat berbatas dengan alm. Hamid;
- Sebelah Timur berbatas dengan alm. Cholid.;

Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas dalam perkara aquo ini yang kemudian selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa**;

## III. KRONOLOGI

1. Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan) dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT pada objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah hasil pembelian dari alm. SUMARJAN BIN ROMLAN sendiri pada tahun 1995 sebagaimana Menurut Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat oleh alm. SUMARJAN dengan MULYANA dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari Kamis tanggal 22 Juni 1995;
2. Bahwa alm. SUMARJAN adalah suami dari PENGGUGAT I dan merupakan ayah dari PENGGUGAT II,III,IV yang meninggal pada tanggal 4 Oktober 2020 sebagaimana menurut Kutipan Akta Kematian NO. 6471-KM-08102020-0011 yang di keluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Balikpapan pada tanggal 12 Oktober 2020;
3. Bahwa setelah meninggalnya alm. SUMARJAN BIN ROMLAN maka PARA PENGGUGAT adalah ahli warisnya yang sah menurut hukum sebagaimana menurut Silsilah keluarga MARJAN (alm) dan ANNI HASTUTI BA (PENGGUGAT I) tertanggal 19 Oktober 2020 dan Surat pernyataan ahli waris alm. SUMARJAN BIN ROMLAN tertanggal 19 Oktober 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah meninggalnya alm. SUMARJAN BIN ROMLAN PARA PENGGUGAT selain sebagai ahli waris dari alm. SUMARJAN BIN ROMLAN PARA PENGGUGAT juga memiliki hak waris terhadap harta peninggalan alm. SUMARJAN BIN ROMLAN termasuk sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir;
5. Bahwa atas harta peninggalan alm. SUMARJAN BIN ROMLAN tersebut diatas sekarang milik PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT hingga sampai saat ini masih menguasai objek sengketa tersebut sebagaimana berdasarkan pada bukti-bukti surat yang sah yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT yang diantaranya sebagai berikut:
  - a. Bukti sertifikat hak milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir atas nama Mulyana **(Vide bukti P-1)**;
  - b. Bukti Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat oleh alm. SUMARJAN dengan MULYANA dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari Kamis tanggal 22 Juni 1995 **(Vide bukti P-2)**;
6. Bahwa terhadap jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir milik PENGGUGAT yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo ini, PARA PENGGUGAT hingga saat ini telah memegang sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT yakni sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir atas nama Mulyana **(vide bukti P-1)**;
7. Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT yang di beli oleh alm. SUMARJAN BIN ROMLAN hingga saat ini masih beratas nama TERGUGAT, dan PARA PENGGUGAT juga masih menguasai tanah objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi ataupun mengganggu ataupun mengajukan keberatan-keberatannya kepada PARA PENGGUGAT;
8. Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir sejak di beli oleh alm. SUMARJAN BIN ROMLAN sampai saat ini PARA PENGGUGAT juga masih membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) nya;
9. Bahwa selanjutnya PARA PENGGUGAT hendak merubah/membalik nama sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang masih atas nama TERGUGAT menjadi nama ANNI HASTUTI,BA (PENGGUGAT I) sebagaimana menurut surat kuasa ahli waris tertanggal 20 Oktober 2020;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Bpp

#### 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)



10. Bahwa namun karena sampai saat ini TERGUGAT atau ahli warisnya atau keluarganya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya meskipun PARA PENGGUGAT telah menelusuri informasi dan keberadaan TERGUGAT namun hasilnya tetap juga tidak diketahui keberadaan TERGUGAT, sedangkan dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tanda tangan dari nama pemegang sertifikat atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan;
11. Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak PARA PENGGUGAT untuk balik nama sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir tahun 1987 dari TERGUGAT ke PENGGUGAT I terhalang. Maka atas terjadinya kekosongan hukum tersebut PARA PENGGUGAT dalam perkara aquo ini hendak mengajukan gugatan balik nama sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir ke Pengadilan Negeri Balikpapan guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT termasuk status kepemilikan objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah **sebagai milik PENGGUGAT I**;
12. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari alm. SUMARJAN BIN ROMLAN, yang mana alm. SUMARJAN BIN ROMLAN adalah pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir tahun 1987 atas nama Mulyana yang diperoleh oleh alm. SUMARJAN BIN ROMLAN dari hasil jual beli dengan TERGUGAT;
13. Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ini untuk mensahkan surat jual beli yakni Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat oleh alm. SUMARJAN dengan MULYANA dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari Kamis tanggal 22 Juni 1995 **(Vide bukti P-2)**;
14. Bahwa agar perkara aquo ini berjalan lancar sebagaimana mestinya menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia, maka PARA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan dalam perkara aquo ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ini berkenan memutus dengan memberi amar putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir atas nama Mulyana adalah **Sertifikat yang Sah dan berkekuatan hukum**;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat oleh alm. SUMARJAN dengan MULYANA dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari kamis tanggal 22 Juni 1995 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir adalah **Akta jual beli yang Sah dan berkekuatan hukum**;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan) yang memiliki batas-batas:
  - Sebelah utara berbatas dengan Hurairah;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Djuari.;
  - Sebelah Barat berbatas dengan alm. Hamid.;
  - Sebelah Timur berbatas dengan alm. Cholid;adalah **milik PENGGUGAT**;
5. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir tahun 1987 yang semula atas nama MULYANA (TERGUGAT) menjadi nama ANI HASTUTI BA (PENGGUGAT I);
6. Menghukum TERGUGAT atau ahli warisnya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

## SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Penajam Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat telah datang menghadap kuasa hukum di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 Juli 2022 untuk persidangan tanggal 18 Agustus 2022, risalah panggilan sidang tanggal 22 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 15 September 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa kemudian Pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan isi surat gugatan Para Penggugat dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya. Serta Majelis pada tingkat pemeriksaan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, walaupun Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan persidangan tanpa dihadiri pihak Tergugat, dalam aspek surat gugatan harus dipenuhi adanya syarat-syarat, dan procedural bahwa :

- a. Tergugat tidak hadir dipersidangan pada hari yang telah ditentukan.
- b. Tergugat tidak mengirimkan wakilnya yang sah.
- c. Tergugat telah dipanggil dengan sepatutnya
- d. Petitum tidak melawan hak, dan
- e. Petitum beralasan.

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berupa:

1. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No.1424/Kelurahan Gunung Sari Ilir atas nama Mulyana, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual-Beli tahun 1995, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy sesuai aslinya Silsilah Keluarga Sumarjan (Alm) Dab Ani Hastuti,BA, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Oktober 2020, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 22 Oktober 2020, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian atas nama Sumarjan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Foto copy sesuai aslinya Kutipan Akta Nikah Sumarjan dengan Ani Hastuti BA, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Foto copy sesuai aslinya Kutipan Akta Kelahiran atas nama Ratih Kumala Sari, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Foto copy sesuai aslinya Kutipan Akta Kelahiran atas nama Adika Puspa Sari, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Foto copy sesuai aslinya Kutipan Akta Kelahiran atas nama Fajar Ade Putra, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Foto copy sesuai aslinya Kartu Keluarga No.6471060810200004 atas nama Ani Hastuti BA, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Foto copy sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Ani Hastuti BA, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata cocok, dan telah dibubuhi dengan materai secukupnya, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan.





Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan saksi-saksi dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **MUHAMMAD THAMRIN**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I sebagai tetangga dan sekaligus saksi sebagai Ketua RT ;
- Bahwa saksi ketahui masalah suami Penggugat I telah membeli tanah dan bangunan milik Mulyana ;
- Bahwa suami Penggugat I sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara suami Penggugat I dengan Mulyana;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1 ;
- Bahwa saksi tahu diberitahu Penggugat I mengajukan gugatan kepada Tergugat karena tanah yang dibeli oleh suami Penggugat I belum baliknama ke suami Penggugat I ;
- Bahwa saksi tahu letak tanah milik Mulyana yang dijual kepada suami Penggugat I yaitu di terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Mulyana yang dijual kepada suami Penggugat I seluas 84 M2;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang dimana Mulyana bertempat tinggal ;

2. Saksi **HURAIRAH**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat sebagai tetangga ;
- Bahwa rumah saksi berbatasan dengan rumah Para Penggugat ;
- Bahwa saksi ketahui masalah suami Penggugat I telah membeli tanah dan bangunan milik Mulyana ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara suami Penggugat I dengan Mulyana;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1 ;
- Bahwa saksi tahu diberitahu Penggugat I mengajukan gugatan kepada Tergugat karena tanah yang dibeli oleh suami Penggugat I belum baliknama ke suami Penggugat I ;
- Bahwa saksi tahu letak tanah milik Mulyana yang dijual kepada suami Penggugat I yaitu di terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45



kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan;

- Bahwa saksi tahu tanah milik Mulyana yang dijual kepada suami Penggugat I seluas 84 M2;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang dimana Mulyana bertempat tinggal ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 September 2022 sebagaimana termuat dalam Berita Acara ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lagi dipersidangan, dan menyatakan telah cukup serta tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil dengan relas panggilan pertama risalah panggilan sidang tanggal meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 19 Juli 2022 untuk persidangan tanggal 18 Agustus 2022, risalah panggilan sidang tanggal 22 Agustus 2022 untuk persidangan tanggal 15 September 2022, oleh karena itu Tergugat telah dipanggil secara patut tidak datang menghadap, dan pula tidak ternyata, bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, serta surat gugatan tersebut tidak melawan hukum, dan beralasan;

Menimbang, bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara patut, akan tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir, dan surat gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan verstek;

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;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

**Menimbang,** bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dan rumah seluas 84 M2 yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan



Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan, sebagaimana menurut Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir;

- Bahwa sebidang tanah dan rumah milik PARA PENGGUGAT tersebut adalah di beli oleh suami PENGGUGAT I atau ayah dari PENGGUGAT II, III, IV (alm. SUMARJAN BIN ROMLAN) pada tahun 1995 sebagaimana Menurut Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari Kamis tanggal 22 Juni 1995;
- Bahwa sebidang tanah dan rumah milik PARA PENGGUGAT tersebut adalah tanah warisan peninggalan alm. SUMARJAN BIN ROMLAN yang meninggal pada tanggal 4 Oktober 2020 sebagaimana menurut Kutipan Akta Kematian NO. 6471-KM-08102020-0011 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Balikpapan pada tanggal 12 Oktober 2020;
- Bahwa setelah meninggalnya alm. SUMARJAN BIN ROMLAN, maka PARA PENGGUGAT adalah ahli warisnya yang sah sebagaimana menurut Silsilah keluarga MARJAN (alm) dan ANNI HASTUTI, BA (PENGGUGAT I) tertanggal 19 Oktober 2020 dan Surat pernyataan ahli waris alm. SUMARJAN BIN ROMLAN tertanggal 19 Oktober 2020;
- Bahwa setelah TERGUGAT menjual tanah miliknya kepada alm. SUMARJAN BIN ROMLAN (pewaris dari PENGGUGAT I,II,III,IV), kemudian TERGUGAT beserta keluarganya pindah rumah entah kemana yang hingga saat ini tidak dapat diketahui lagi kabar dan keberadaanya;

**Menimbang**, bahwa salah satu alasan sebagai dasar pengaturan verstek ialah proses perdata perlindungan kepada orang sepenuhnya diserahkan kepada mereka masing-masing, sehingga apabila dalam proses ini Tergugat telah dipanggil secara patut, dan ternyata pada sidang pertama Tergugat tidak hadir, atau tidak menunjuk wakilnya yang sah untuk kepentingannya, maka Tergugat dapat dianggap tidak dapat, atau tidak mau membantah dalil surat gugatan Penggugat ;

**Menimbang**, bahwa pokok yang dipermasalahkan Para Penggugat atau yang disengketakan adalah Tergugat telah terjadi menjual tanah dan rumahnya selanjutnya PARA PENGGUGAT hendak merubah/membalik nama sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang masih atas nama TERGUGAT menjadi nama ANNI HASTUTI, BA (PENGGUGAT I) sebagaimana menurut surat kuasa ahli waris tertanggal 20 Oktober 2020;



**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat yang diberi tanda (**P – 1** sampai dengan **P – 13**) dan telah pula mengajukan saksi-saksi yakni **MUHAMMAD THAMRIN** dan **HURAIRAH**

**Menimbang**, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Para Penggugat menerangkan bahwa suami Penggugat I telah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan dari Mulyana yang dibayar secara tunai oleh Penggugat, tetapi belum sempat dibuatkan akta jual beli dan dibalik nama sertifikatnya hingga sekarang karena Mulyana dan ahli warisnya tidak diketahui alamat keberadaannya walaupun telah dicari tetap tidak ditemukan alamat keberadaannya ;

**Menimbang**, bahwa sedangkan menurut saksi **MUHAMMAD THAMRIN** yang menerangkan dipersidangan bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat sebagai tetangga bahwa antara suami Penggugat I dengan Mulyana telah terjadi jual beli tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT. 45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan ;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya dipertimbangkan bukti **P – 1** berupa Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir dengan luas tanah 84 M2 atas nama **Mulyana**, yang telah dijual kepada suami Penggugat I dan oleh suami Penggugat I pembayaran tersebut telah dibayar lunas sehingga menurut **Majelis** bahwa senyatanya antara suami Penggugat I dengan Mulyana telah terjadi proses jual beli tanah yang baru dilakukan namun belum balik nama walaupun alas haknya berupa sertifikat ;

**Menimbang**, bahwa maksud sebagaimana ditegaskan di dalam **Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, menurut hukum adat, demikian pula tentunya menurut hukum tanah kita, pengertian jual – beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama – lamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai, dan ada 3 asas yang berkaitan dengan pengertian jual-beli ini yaitu “terang, tunai dan riil”. Berdasarkan pengertian tersebut bahwa di dalam



jual-beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu :

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli ;
2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual-beli oleh Pembeli kepada Penjual ;

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhi syarat “tunai” dari jual-beli tanah, sehingga dengan demikian jual-beli tanah tersebut telah selesai. Dengan selesainya jual – beli, seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Selesaiannya jual-beli sekarang ini dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dengan ditandatanganinya akta jual-beli maka hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru atas tanah tersebut dan selanjutnya dilakukan pendaftaran jual-beli tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, bahwa senyatanya Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir dengan luas tanah 84 M2 atas nama Mulyana, maka sebagaimana disebutkan dalam bukti P – 1 seluruh rumah berikut tanahnya terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan kepada ANI HASTUTI BA / Penggugat I sehingga menurut Majelis, benar, bahwa peralihan hak atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah dari Mulyana kepada Penggugat I menurut hukum karena jual beli ;

Menimbang, bahwa dalam transaksi jual beli dibutuhkan data-data yang akurat selama proses berlangsung, yaitu :

1. Data Penjual,
2. Data pembeli,
3. Proses pembuatan AJB dikantor PPAT,
4. Pembuatan AJB, dan
5. Proses kekantor pertanahan.

Menimbang, bahwa pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami isteri bila sudah menikah), atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan saksi yang perlu dihadirkan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang ;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli, dan dalam pembuatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Tergugat masih mempunyai kewajiban untuk melakukan proses dan prosedur lebih lanjut dalam jual beli tanah dan penandatanganan Akta Jual Beli baik dalam proses dari pihak Notaris maupun BPN ;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 1338 ayat 3 yang berbunyi persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga asas ini selalu menyertai setiap perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdata, bahwa Jual beli sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan, dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian ;

Menimbang, bahwa Tergugat yang tidak melaksanakan proses Jual beli selanjutnya dalam proses pembuatan AJB, malah Tergugat sendiri alamat dan keberadaannya sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga Penggugat pun terputus tidak dapat lagi menghubungi Tergugat, sehingga proses balik nama labih lanjut ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah dalam keadaan wanprestasi, maka Majelis menilai terhadap suami Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang ;

Menimbang, bahwa untuk menilai suami Penggugat I sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai bukti kepemilikan;
- Bahwa tanah atau obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita.
- Bahwa tanah atau obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan;
- Bahwa jual beli telah didahului kesepakatan harga antara suami Penggugat dan Tergugat untuk sama-sama saling mengikatkan diri dalam proses jual beli tersebut, dengan telah dibayarnya lunas harga tanah tersebut secara tunai;
- Bahwa suami Penggugat I sebagai pembeli, didahului penelitian mengenai status tanah obyek jual beli, dan berdasarkan penelitian tersebut, tanah obyek jual beli adalah milik penjual / Tergugat ;



- Bahwa melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah.

Sehingga berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka terhadap tuntutan angka **2** gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan dengan menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir yang terbit di Balikpapan milik suami Penggugat I tersebut adalah sah dan berharga dan sekaligus mengabulkan tuntutan angka **3** gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian seluruh pertimbangan diatas, bahwa karena tuntutan angka 4, angka 5 dan angka 6 dikabulkan yang pada pokoknya tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir atas nama pemegang hak Mulyana, adalah milik suami Penggugat I karena jual beli dengan Mulyana maka dengan mendasarkan Akta Jual Beli No.87/III/II/VI/1995 (bukti P-2) dari Mulyana, hal ini menurut Majelis merupakan itikad baik dari Mulyana untuk menyelesaikan urusan jual beli antara suami Penggugat I dengan Mulyana sehingga dapat dipergunakan untuk kepentingan balik nama Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir menjadi atas nama pemegang hak ANI HASTUTI BA / Penggugat I ;

Menimbang, bahwa agar tanah yang sudah dilakukan jual beli segera didaftarkan agar memiliki Sertifikat tanah sebagai pembuktian kepemilikan tanah yang kuat, sesuai UUPA dan PP 24 thn 1997 maka pejabat umum yang berwenang adalah PPAT yang diangkat oleh kepala BPN RI kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli, sehingga baik penjual maupun pembeli harus menghadap ke PPAT;

Menimbang, karena Tergugat sejatinya tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia maka berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas, memerintahkan kepada Penggugat untuk mendaftarkan balik nama Sertifikat Hak Milik NO. 1424/kel. Gn. Sari ilir atasnama pemegang hak Mulyana menjadi atas nama pemegang hak ANI HASTUTI BA / Penggugat I setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat Petitum Point ke 1 (satu) dapat dikabulkan seluruhnya dengan penyesuaian rumusan redaksional sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang selengkapnyanya sebagaimana diuraikan dalam amar putusan dibawah ini serta biaya perkara ditanggung oleh Tergugat sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka yang telah dipanggil dengan patut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir atas nama Mulyana adalah **Sertifikat yang Sah dan berkekuatan hukum**;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli NO. 87/JKI/11/VI/1995 yang dibuat oleh alm. SUMARJAN dengan MULYANA dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris AMBARROEKMI PURWANTO,SH pada hari Kamis tanggal 22 Juni 1995 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir adalah **Akta jual beli yang Sah dan berkekuatan hukum**;
5. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 84 M2 dengan sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir yang terletak di Jl. Milono Gang Hikmah NO. 72 RT.45 kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dahulu Jl. Merantus Baru NO. 20 RT. 39 RW. 11 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan) yang memiliki batas-batas:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Hurairah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Djuari.;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan alm. Hamid;.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan alm. Cholid;adalah **milik PENGGUGAT**;
6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik nomor 1424/kel. Gn. Sari ilir tahun 1987 yang semula atas nama MULYANA (TERGUGAT) menjadi nama ANI HASTUTI BA (PENGGUGAT I);
7. Menghukum TERGUGAT atau ahli warisnya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Bpp



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2022 yang terdiri dari Ari Siswanto, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Lila Sari,S.H.,M.H. dan Rusdhiana Andayani, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 2 November 2022 juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu Sukaitok, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Lila Sari, S.H., M.H.**

**Ari Siswanto, S.H., M.H.**

**Rusdhiana Andayani, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**Sukaitok, S.H**

**Rincian Biaya Perkara:**

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
- Panggilan	: Rp.	225.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Meterai	: Rp.	10.000,-
Jumlah Total		: Rp. 1.380.000,-

(satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Bpp