



PUTUSAN

Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Lina Andriani, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 6471056406830004, Lahir di Balikpapan, 24 Juni 1983, berjenis kelamin Perempuan, beragama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jl. MANUNTUNG 1 BLOK. A No. 2 RT. 014, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Suharni, S.H.**, Advokat-Pengacara-Konsultan Hukum-Pembela Umum pada Kantor Advokat **SUHARNI & AFFILIATES (IS LAWYER)** berkedudukan di Jalan D.I Panjaitan, Gang Sederhana No. R6, RT. 32, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Agustus 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan

- Eufke Ineke Rumengan**, NIK 647104430460004, Dahulu bertempat tinggal di Jalan. Bunga Matahari RT. 38 No. 16, Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sebagai **Tergugat I**;
- Emmy Fietje Sangian**, NIK 3174014801510002, Dahulu bertempat tinggal di Jalan. Masjid II/20 RT 006 RW. 001, kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa;

Setelah memeriksa alat bukti surat dari Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 27 September 2024 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

LEGAL STANDING:

1. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat 1, pada tanggal 11 Mei 2015 seluas 300 m², yang dahulunya lokasi tanah beralamat di Sepinggang, Kecamatan Balikpapan Timur dan saat ini lokasi tanah beralamat di Jl. Taman Sepinggang 4 RT. 56 Kelurahan Sepinggang, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan **(Bukti P-1)**.
2. Bahwa bukti-bukti dokumen kepemilikan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat 1 adalah berupa Sertipikat Hak Milik No. 1691, surat ukur tanggal 14 Desember 1995 No. 2733/95 luas 300 m² dengan nama pemilik Sertipikat Eusye Terok dengan tanda batas terdiri dari patok ulin. **(Bukti P-2)**.
3. Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat 1 yaitu Eufke Ineke Rumengan atas Kuasa dari Tergugat 2 berdasarkan Surat Kuasa Khusus "untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa untuk melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri atas milik pemberi kuasa berupa semua hak yang akan sekarang ada dan dapat dilakukan oleh Pemberi Kuasa dan Hak apapun ,..dst. Atas : sebidang tanah sertipikat Hak Milik 1691" tertanggal 17 Oktober 2015 **(Bukti P-3)**.

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



4. Bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 1 dibuktikan dengan adanya kuitansi pembayaran pembelian tanah dan pembayaran pajak sertifikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m² dan Tergugat 1 telah menerima uang pembayaran yang ditandatangani diatas materai 6000 (enam ribu rupiah) dengan total pembayaran senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). **(Bukti P-4)**.

5. Bahwa pada tahun 2015, sejak Penggugat membeli tanah tersebut Penggugat memasang patok sesuai batas batas keliling dan juga Penggugat langsung mengelola dan merawat tanah tersebut dengan bercocok tanam dengan tanaman jangka pendek, seperti lombok singkong dan lain lain dan selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak mengalami hambatan atau tidak ada keberatan dari pihak manapun **(Bukti P-5)**.

KOMPETENSI RELATIF:

6. Bahwa Penggugat **mempunyai hak dan wewenang** untuk menetapkan mengenai siapa saja pihak yang akan ditarik oleh Penggugat sebagai pihak didalam Gugatan a quo.

7. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung menyebutkan adalah merupakan hak dari Penggugat sepenuhnya untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak sehingga menjadi hak dari Penggugat untuk mengajukan Gugatan kepada pihak yang dikehendakinya. Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa saja yang hendak ditariknya (vide Putusan MA RI No. 305K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971) karena Penggugat mengetahui orang-orang yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR, mengatur tentang:

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



(1) Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya (actor sequitur forum rei).

Berdasarkan M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal.192-202), kewenangan relative pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg yaitu:

- a. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat (Actor Sequitur Forum Rei).
- b. Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat (dalam hal ada beberapa orang Tergugat – Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi).
- c. Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal (dalam hal para Tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin – Actor Sequitur Forum Rei Tanpa Hak Opsi tetapi berdasarkan tempat tinggal debittur principal).
- d. Pengadilan Negeri di daerah hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui).
- e. Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (Forum Rei Sitae).
- f. Para Pihak dalam Perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian (Kompetensi Relatif berdasarkan Pemilihan Domisili).

g. Negara atau Pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana departemen yang bersangkutan berada).

(2) Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat yang dipilih oleh Penggugat. Namun, jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O.) (Forum rei sitae).

(3) Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari para Penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.

(4) Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.



Oleh karena fakta tersebut, sepatutnyalah Gugatan diperiksa oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan.

LATAR BELAKANG PERMASALAHAN :

9. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran terhadap tanah yang dibeli oleh Penggugat, Tergugat 1 belum menunjukkan lokasi tanah yang dimaksud, kemudian Penggugat meminta konfirmasi kepada Tergugat 1 yang kemudian antara Penggugat dan Tergugat 1 membuat surat Perjanjian dengan isi perjanjian *Tergugat 1 sebagai Pihak Pertama akan mengembalikan pembayaran Penggugat jika dalam jangka waktu 30 hari sejak surat perjanjian dibuat Tergugat 1 belum menyelesaikan administrasi jual beli tanah kepada Penggugat kemudian sebagai jaminan Tergugat 1 menjaminkan sertipikat Hak Milik No. 1691 yang mana jika Tergugat 1 tidak dapat menepati Perjanjian maka Pihak kedua atau Penggugat akan mengambil alih kepemilikan sertipikat tanah yang dijaminakan tersebut.* (Bukti P-7)

10. Bahwa setelah lebih dari 30 hari Tergugat 1 sama sekali tidak memberi kabar kepada Penggugat tetapi ada dasar itikad baik Penggugat berusaha mencari tau dan mendatangi tempat tinggal Tergugat 1 sesuai dengan alamat KTP yang diberikan oleh Tergugat 1 tetapi Tergugat 1 tidak pernah ada dirumah;

11. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2016, Penggugat mengirimkan surat permohonan untuk menanyakan lanjutan proses jual beli tanah tersebut kepada Tergugat 2 sebagai pemberi kuasa jual beli kepada Tergugat 1 namun tidak ada jawaban, surat permohonan dikirimkan ke alamat Tergugat 2 di jalan Masjid II/20 RT 006 RW. 001, kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan . (Bukti P-8);

12. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat berusaha untuk melakukan proses balik nama atas sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tetapi proses tersebut tidak dapat



dilanjutkan karena tidak adanya surat kuasa dari Penjual atau Tergugat 1 dan atau karena proses jual beli yang dianggap belum selesai antara Penggugat dengan para Tergugat;

13. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari tahu keberadaan Para Tergugat namun ternyata Para Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal atau kediamannya sekarang, sehingga tidak dapat dibuatkan Akta Jual Belinya, sementara Penggugat memerlukan kehadiran Tergugat 1 untuk proses balik nama atas “objek perkara” tersebut, karena itu Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memanggil Para Tergugat;

14. Bahwa karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah “objek perkara” dan tidak adanya masalah atau hambatan atau keberatan dalam hal penguasaan fisik termasuk dari Para Tergugat yang kini tidak diketahui lagi dimana tempat kediaman atau tempat tinggalnya, maka Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum dan menyatakan pembayaran atas “objek perkara” adalah sah menurut hukum dan selanjutnya Penggugat berhak untuk melanjutkan proses balik nama sertipikat atas objek perkara;

15. Bahwa Para Tergugat telah lalai dalam pelaksanaan kewajibannya yang tentunya merugikan diri Penggugat baik secara materiil maupun secara moril, Bahwa undang-undang tentang perjanjian diatur dalam pasal – pasal sebagai berikut:

- Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan “*Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*”.
- Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan “**Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih**”.



➤ Pasal 1234 KUHPerdata menyatakan “*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*”.

➤ Pasal 1365 KUHPerdata, wanprestasi adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

16. Bahwa menurut Prof. Subekti wanprestasi dapat berupa beberapa jenis, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

17. Bahwa atas hal tersebut diatas, Penggugat berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan asas keadilan dan melanggar nilai-nilai kejujuran yang hidup dalam masyarakat yang jika dibiarkan maka akan dapat menjadi contoh yang buruk bagi prinsip perjanjian dan jual beli yang adil dan penuh kejujuran. Dan karena tindakan Para Tergugat yang tidak memberikan kejelasan kepada Penggugat sehingga menyulitkan Penggugat untuk melanjutkan administrasi balik nama sertipikat atas “objek perkara” sehingga Penggugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan.

Berdasarkan fakta – fakta dan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon agar kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



memeriksa dan mengadili Perkara ini, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan paraTergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan sah jual beli tanah sertifikat No. 1691 antara Penggugat dengan para Tergugat;
5. Menyatakan Menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas "Objek Perkara" dan selanjutnya berhak mengurus, membuat, melakukan proses balik nama atas "objek perkara" menjadi milik dan atas nama Penggugat;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
7. Menyatakan biaya perkara sesuai Hukum.

SUBSIDAIR:

Dalam sistem peradilan yang berjalan dengan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, telah datang menghadap ke persidangan yaitu:

- Penggugat telah datang menghadap di persidangan diwakili Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;
- Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan dalam beberapa kali persidangan berturut-turut dan tidak menyuruh

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



kuasanya untuk itu. meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dipanggil namun tetap tidak hadir di persidangan, Para Tergugat dianggap melepaskan hak-haknya sehingga terhadap perkara ini tidak dapat dilakukan Mediasi sebagaimana ketentuan PERMA No 1 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat diawali dengan pembacaan surat gugatan sebagaimana terurai di atas dan selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1691/Kel. Sepinggan, diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tanggal 17 Oktober 2013, diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi sesuai asli Kwitansi tanggal 11 Mei 2015, diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 3 Agustus 2024, diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian tanggal 24 Agustus 2015, diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi sesuai asli Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kota Balikpapan, diberi tanda bukti **P-6**;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



7. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor 100/163/SPGN, diberi tanda bukti **P-7**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas masing-masing telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi: **WISNU BUDI PRASETYA, SE**, lahir di Lingaran 13 Maret 1965, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, pekerjaan karyawan Swasta, alamat di Jalan Pamong Praja No. 65 Kelurahan Sepinggan Bary Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah keponakan Saksi;
- Bahwa Saksi tahu dan pernah bertemu dengan Tergugat I pada saat jual beli tanah dengan Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 2015 Penggugat membeli dari Tergugat I yaitu : - tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691 atas nama Eusye Terok, terletak di Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur dan saat ini lokasi tanah dikenal dengan Jalan. Taman Sepinggan 4

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



RT. 56 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan,
Kota Balikpapan Dimana Tergugat

- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut Saksi menjadi saksi dan ikut menandatangani perjanjian jual beli;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat I uang harga pembelian tanah tersebut sebagaimana yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu bersamaan dengan dibuatkannya Perjanjian Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan dasar Surat Kuasa Menjual dari Tergugat II kepada Tergugat yang isinya Tergugat II memberi kuasa untuk menjual Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691 atas nama Eusye Terok, yang dibuat di Notaris.
- Bahwa Sertipikat tanah yang dijual tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1691 atas nama Eusye Terok, dimana Tergugat II adalah isteri dari Eusye Terok. Dan pada saat dilakukan Jual Beli saksi ada melihat Kartu Keluarga atas nama Eusye Terok selaku Kepala Keluarga dan dalam kartu keluarga tersebut tertulis Tergugat II sebagai isteri;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo karena Penggugat kesulitan mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II dan juga suami dari Tergugat II yang tidak diketahui alamat dan keberadaannya, yaitu untuk proses balik nama sertifikat tanah dimaksud, karena saat pembelian belum sempat dibuat Ajkta Jual Beli dihadapan Notaris;
- Bahwa sejak tahun 2015 tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I tersebut kosong, tidak ada bangunan dan sejak saat itu hingga sekarang tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat;;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut, beberapa kali;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut atas nama Terok;
- Bahwa benar saksi ada melihat surat kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat I untuk penjkualan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti Surat bertana P-2, surat kuasa dari Tergugat II ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengenali dan membenarkan bukti Surat bertanda P-5;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat yaitu 300m2 (tiga ratus meter persegi);
- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut Tergugat I dan Tergugat II masih ada di Balikpapan sampai tahun 2019, setelah itu tidak diketahui lagi keberadaannya ;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat tanah tersebut atas nama Terok;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti Surat bertana P-2, surat kuasa dari Tergugat II ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu Sdr. Terok adalah suami Tergugat II karena pada waktu jual beli Tergugat I memperlihatkan Kartu Keluarga Tergugat II dan di kartu keluarga disebut Tergugat II istri dari Sdr. Terok;
- Bahwa Penggugat pernah mencari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus baliknama sertipikat tersebut tapi tidak ketemu dan tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang ;
- Bahwa tahu saksi lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut sejak dibeli hingga sekarang dalam penguasaan oleh Penggugat dimanfaatkan

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Penggugat untuk berkeburu. Dan tidak ada pihak-pihak lain yang keberatan;

2. Saksi : **Hj. IDA**, lahir di Padang, 31 Desember 1965, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat di Jalan Wiyata No. 78 Kelurahan Sepinggan Raya Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena tanah Saksi dengan tanah Penggugat bersebelahan di Jalan Teratai Merah Sepinggan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sering bertemu Penggugat di jalan Teratai Merah, Sepinggan;
- Bahwa tanah Saksi dengan tanah Penggugat tersebut bersebelahan;
- Bahwa Penggugat bercocok tanam di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sering ke lokasi tersebut untuk melihat tanah Saksi yang bersebelahan dengan tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Penggugat karena selama ini yang berkeburu disitu adalah Penggugat dan tidak ada pihak lain;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut sejak dibeli hingga sekarang dalam penguasaan oleh Penggugat. Dan tidak ada pihak-pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansi dan urgensinya dengan perkara ini, dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat ke lokasi tanah obyek sengketa, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang';

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat 1, pada tanggal 11 Mei 2015 seluas 300 m², yang dahulunya lokasi tanah beralamat di Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur dan saat ini lokasi tanah beralamat di Jl. Taman Sepinggan 4 RT. 56 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan '
- Bahwa bukti-bukti dokumen kepemilikan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat 1 adalah berupa Sertipikat Hak Milik No. 1691, surat ukur tanggal 14 Desember 1995 No. 2733/95 luas 300 m² dengan nama pemilik Sertipikat Eusye Terok;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat tanah dan Tergugat 1 seaku penjual atas dasar Surat Kuasa Menjual dari

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Tergugat II kepada Tergugat I, dan Tergugat I dalam hal ini dalam kapasitas selaku diri sendiri dan selaku isteri dari Eusye Terok (suami dari Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Khusus "*untuk dan atas nama diri sendiri dan mewakili pemberi kuasa untuk melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri atas milik pemberi kuasa berupa semua hak yang akan sekarang ada dan dapat dilakukan oleh Pemberi Kuasa dan Hak apapun ...dst. Atas : sebidang tanah sertipikat Hak Milik 1691*";

- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga pembelian tanah tersebut kepada Tergugat I bersamaan dengan ditan tangannya akta jual beli tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah yang dibeli Penggugat tersebut hingga saat ini belum dapat diproses balik nama dikarenakan Pihak Tergugat I, Tergugat II tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang, sehingga oleh karenanya untuk kepentingan proses balik nama Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo, dengan dalil Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya untuk itu meskipun telah dipanggil secara dan patut menurut hukum dan tidak ada mengirimkan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak ada mengajukan Jawaban / tanggapan atas gugatan Penggugat tersebut, maka sebagaimana pedoman atau aturan umum yang di digariskan dalam pasal 283 RBg dan pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa:

- *Siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;*

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



- *Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;*

Maka dalam hal Penggugat harus membuktikan tentang dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yaitu P-1 s/d P-7 dan mengajukan saksi-saksi yaitu saksi – WISNU BUDI PRASETYA, SE, dan saksi – Hj IDA, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya keterangannya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti surat dan keterangan saksi saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa kaitannya dengan perkara aquo yang menyangkut masalah sengketa tanah, dimana tanah obyek sengketa dalam status sudah bersertifikat, namun dalam gugatan perkara aquo Penggugat tidak mengikatkan Pihak Instansi terkait yang menerbitkan sertifikat tanah dimaksud yaitu Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai pihak dalam perkara aquo, maka sekalipun tidak eksepsi yang diajukan oleh Para Pihak, maka secara ex officio Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa hal tersebut berdasarkan Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyatakan:



“Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas objek sengketa, antara lain:

- ***Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau***
- ***Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.”***
- ***Apakah dalam gugatan dimaksud ada permasalahan tentang status sertifikat tanah obyek sengketa, misalnya:***
 - o ***Proses penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa bermasalah.***
 - o ***Adanya tumpang tindih tentang sertifikat tanah obyek sengketa.***
 - o ***Adanya ketidak sesuaian antara data tanah yang tercantum dalam sertifikat dengan data fisik, seperti:- salah lokasi tanah***
 - o ***dll.***

Berdasarkan ketentuan kaidah hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan perkara aquo, telah memenuhi syarat formil gugatan dan tidak ada kurang pihak;

Menimbang, bahwa permasalahan perkara aquo adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa, yaitu : - Tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1691, surat ukur tanggal 14 Desember 1995 No. 2733/95 luas 300 m² atas Eusye Terok, dimana asal usul tanah tersebut yaitu : - Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat, Tergugat 1 menjual kepada Penggugat atas dasar Surat Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris tertanggal 17 Oktober 2015 yaitu kuasa menjual dari Tergugat II

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



kepada Tergugat I, dan Tergugat I dalam hal ini dalam kapasitas selaku diri sendiri dan selaku kuasa dari Eusye Terok (suami dari Tergugat II), namun sertifikat tanah yang dibeli Penggugat tersebut hingga saat ini belum dapat diproses balik nama atas nama Penggugat, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II serta suami Tergugat II hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat yaitu berupa:

- Kwitansi pembayaran pembelian tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m² – vide bukti **P-3**
- Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat 1 Eufke Ineke Rumengan tertanggal 24 Agustus 2015 – vide bukti **P- 5.**
- Surat Kuasa Khusus Tergugat 1 yaitu Eufke Ineke Rumengan atas Kuasa dari Tergugat 2 Emmy Fietje Sangian tertanggal 17 Oktober 2015 - vide bukti **P- 2.**
- Sertipikat Hak Milik No.1691. dahulunya lokasi tanah beralamat di Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Timur dan saat ini dikenal dengan Jalan. Taman Sepinggan 4 RT. 56 Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan)- vide bukti **P- 1.**
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 3 Agustus 2024 yang diketahui oleh Ketua RT, Lurah dan Camat setempat – vide bukti **P- 4**

Menimbang, bahwa berkaitan dengan surat atas hak kepemilikan atas tanah, aturan hukum yang berlaku di Indonesia untuk kepemilikan tanah adalah Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.Selanjutnya dalam pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah antara lain

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



sebagai berikut:

Pasal 16 (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna-bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53..

Mengacu pada pasal 16 huruf a tersebut diatas, maka Sertifikat Hak Milik adalah merupakan bukti alas hak yang otentik dan kuat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka bukti surat alas hak Penggugat atas tanah obyek sengketa berupa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 1691/Kel. Sepinggan- vide bukti P-1, adalah merupakan bukti alas hak yang otentik menurut hukum yang tidak terbantahkan kebenaran isinya;

Menimbang, bahwa adanya bukti **P-1** berupa: - Kwitansi pembayaran pembelian tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m², dalam kwitansi tersebut telah dijelaskan pembayaran uang sejumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I, telah jelaskan disebutkan pembayaran tersebut untuk pembelian tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m² dan telah jelas pula uang sejumlah tersebut telah diterima oleh Tergugat I;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tersebut dikaitkan dengan bukti **P-5** berupa: - Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat 1 Eufke Ineke Rumengan, telah jelas dalam bukti surat tersebut, telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu kesepakatan pembelian tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m² oleh Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku penjual;

Menimbang, bahwa selanjutnya dikaitkan dengan bukti **P-5** berupa: - Surat Kuasa Khusus Tergugat 1 yaitu Eufke Ineke Rumengan atas Kuasa dari Tergugat 2 Emmy Fietje Sangian yang dibuat dihadapan Notaris, maka surat ini mempunyai kekuatan yang otentik menurut hukum, yang isinya Tergugat 2 memberikan kuasa kepada Tergugat 1 untuk mewakili Tergugat 2 (pemberi kuasa) untuk menjual/memindah tangankan/mengalihkan melepaskan fisik kepada siapapun atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m², yang selanjutnya kaitannya dengan dalam sertifikat tanah dimaksud tertulis atas nama Eusye Terok, dimana fakta persidangan didapatkan fakta bahwa Eusye Terok adalah suami dari Tergugat II, dan dalam hal ini Tergugat II selaku isteri mempunyai hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dipersidangan dan bukti surat yang diajukan di persidangan diantaranya yaitu bukti **P-5** berupa: - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, yang diketahui oleh Ketua RT, Lurah dan Camat setempat, pada pokoknya menerangkan bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat bulan Mei 2025 hingga sekarang secara fisik dalam penguasaan dan Penggugat mengelola dan merawat tanah tersebut dengan bercocok tanam dan selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak mengalami hambatan atau tidak ada keberatan dari pihak manapun sejak 2015 sampai dengan sekarang serta tidak ada pihak

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



pihak yang keberatan. Hal ini juga dikuatkan dari Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim ke lokasi tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti **P-6** berupa: - Bukti Surat Setoran Daerah Pajak bumi dan Bangunan, ini membuktikan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban Pembayaran pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya atas Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan yang Penggugat beli, sehingga hal ini menunjukkan adanya itikad baik Penggugat selaku Pemilik tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Undang – Undang RI No 6 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria, berbunyi:

Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara:

- 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;***
- 2. karena penyerahan dengan suka-rela oleh pemiliknya;***
- 3. karena diterlantarkan;***
- 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).***

b. tanahnya musnah

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut menunjukkan bahwa: - Penggugat yang sejak Mei 2025, hingga sekarang secara fisik menguasai, mengelola dan merawat tanah yang telah dibelinya tersebut dengan bercocok tanam dan selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak mengalami hambatan atau tidak ada keberatan dari pihak manapun sejak 2015 sampai dengan sekarang serta tidak ada pihak pihak yang keberatan, maka hal yang demikian menguatkan hak Penggugat atas kepemilikan tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya adanya kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual



yang mendapat kuasa menjual dari Tergugat II atas tanah yang menjadi obyek sengketa perkara aquo, sebagaimana bukti: **P-2, P-3, P-5** tersebut diatas, maka dalam hal ini Tergugat I mempunyai kewajiban dan ikut bertanggung jawab untuk membantu Penggugat dalam proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat. Dan oleh karena itu keberadaan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak diketahui keberadaannya hingga sekarang tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu:

- **Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;**
- **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
- **Suatu pokok persoalan tertentu;**
- **Suatu sebab yang tidak terlarang;**

Berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I selaku Penjual sebagaimana bukti **P-5, P-2 dan P-3** sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan hukum tersebut, sehingga mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum. Dan oleh karena telah terbukti bahwa Pihak Tergugat I telah mengingkari apa yang telah diperjanjikan dengan Pihak Penggugat sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian - vide bukti P-5, maka dengan demikian Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala akibat hukumnya, demikian pula Pihak Tergugat II telah Turut melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka untuk petitum gugatan Penggugat no. 2 cukup beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa selanjutnya akan mempertimbangkan untuk petitum selanjutnya sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan no. 3: mengenai: - *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan*, karena dalam perkara aquo Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan sita jaminan maka untuk petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum no. 4: - *Menyatakan sah jual beli tanah sertipikat No. 1691 antara Penggugat dengan para Tergugat*, berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka cukup beralasan Majelis hakim untuk mengabulkan petitum ini;

Menimbang, bahwa untuk petitum no. 5: - *Menyatakan Menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas "Objek Perkara" dan selanjutnya berhak mengurus, membuat, melakukan proses balik nama atas "objek perkara" menjadi milik dan atas nama Penggugat*, maka sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut diatas, maka untuk petitum ini cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum no. 6: - *Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya*, untuk petitum ini Majelis Hakim berpendapat tidak cukup alasan untuk mengabulkan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum no. 7: - *Menyatakan biaya perkara sesuai Hukum*, oleh karena gugatan perkara aquo dikabulkan sebagian, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa petitum gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo bersifat subsidiaritas, yaitu pada bagian Subsider, Penggugat memohon: - *mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et*



bono), maka tanpa mengurangi azas tidak mangabulkan hal yang melebihi dari apa yang dituntut oleh Penggugat, namun karena perkara aquo, adalah menyangkut masalah kepemilikan tanah, maka demi kepastian hukum atas kepemilikan tanah obyek sengketa perkara aquo, berkaitan dengan petitum No.4 dan petitum no.5 yang telah dikabulkan, Majelis Hakim perlu menegaskan dan menambahkan dalam amar putusan yaitu: - *Menyatakan tanah sebagaimana Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 1691/Kel. Sepinggan, adalah sah milik Penggugat.*

Demikian pula untuk redaksi kalimat petitum gugatan yang dikabulkan akan diperbaiki seperlunya sebagaimana tersebut dalam amar putusan, untuk menghindari adanya salah penafsiran;

Menimbang, bahwa oleh karena di persidangan perkara aquo, Para Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya untuk itu dan tidak pula mengirimkan jawaban dan atau bukti terhadap gugatan perkara aquo, sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, maka Majelis Hakim menjatuhkan putusan ini dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka untuk petitum lainnya selain yang telah dikabulkan tersebut diatas harus dinyatakan ditolak;

Memperhatikan dan mengingat ketentuan pasal-pasal yang berkaitan dalam Rechtsreglement Buitengewesten (RBg), Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan ketentuan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir;
2. Manjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



(Verstek);

3. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan ParaTergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi.
5. Menyatakan sah jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m², sertipikat No. 1691 antara Penggugat dengan para Tergugat;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas: - tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m², sertipikat No. 1691 antara Penggugat dengan para Tergugat;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas: - tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1691/Kelurahan Sepinggan, surat ukur tanggal 14-12-1995, No. 2733/95 luas 300 m²;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.804.000,00 (*satu juta delapan ratus empat ribu rupiah*).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 12 Desember 2024, oleh kami, **Zaufi Amri, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rusdhiana Andayani, S.H., M.H.** dan **Agustinus, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 23 Desember 2024** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh **Marihot Sirait, S.H.**, Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Balikpapan, putusan tersebut telah

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 238/Pdt.G/2024/PN Bpp



disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Zaufi Amri, S.H.

Agustinus, S.H.

Panitera Pengganti,

Marihot Sirait, S.H.



Perincian biaya:

-	Biaya Pendaftaran Rp	30.000,00
-	Biaya Proses Rp	100.000,00
-	Biaya Panggilan Rp	114.000,00
-	PNBP Panggilan Rp	30.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat Rp	1.500.000,00
-	PNBP Pemeriksaan Setempat Rp	10.000,00
-	Biaya Redaksi Rp	10.000,00
-	<u>Biaya Materai Rp</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp 1.804.000,00	

(satu juta delapan ratus empat ribu rupiah).