



**PUTUSAN**

**Nomor 128/Pdt.G/2021/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:

**Rosdi Ahmad**, bertempat tinggal di Jalan Telogrejo No. 41 Rt. 028 Kelurahan Telaga Sari Damai Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Telaga Sari, Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aty Karnila, S.H., Advokat yang berkantor di Jl Griya Tumaritis Rt 65 No 4 Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan

**Isdiyono**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Jalan Gajah Mada No 05 RT 11 Kelurahan Klandasan Ilir Kota Balikpapan, Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya Di Wilayah Nkri., sebagai **Tergugat** ;

**Sukardi M.**, bertempat tinggal di Jalan A. Wahab Syahrani No. 50 Rt 55 Kelurahan Batu Ampar Balikpapan Utara Kota Balikpapan, Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**Pemerintah Republik Indonesia C/q. Presiden Republik Indonesia C/q. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia C/q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur C/q. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan**, tempat kedudukan Jalan Manuntung No.03 Rt.27 Kelurahan Sepinggan Baru Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adrianus Liubana, ST., Pandu Widyas Pradana, SH., Erawati A.Md., Marjuki, SH kesemuanya berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan di Jalan Manuntung Nomor 3 RT 27, Kota Balikpapan - Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 26 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2021/PN Bpp*



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2021 dan perbaikan gugatan tertanggal 16 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 7 Juli 2021 dalam Register Nomor 128/Pdt.G/2021/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah perbatasan dengan terdapat sebuah bangunan rumah seluas 105 m<sup>2</sup> ( seratus lima meter persegi ) atas tanah yang terletak di Perumahan PT. Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 Rt. 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan dengan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 yang masih tercatat atas nama Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara : Mesjid  
Batas sebelah Timur : Hermansyah  
Batas sebelah selatan : Jalan  
Batas sebelah Barat : Isyono

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan sebagaimana point 1 adalah berdasarkan jual beli berdasarkan surat kwitansi jual beli bermaterai 10.000 ( sepuluh ribu rupiah ) dengan harga Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ) secara tunai, kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual Sukardi M. ( turut Tergugat I ) dan Pembeli Rosdi Ahmad ( Penggugat ) dengan disertakan pula penyerahan oleh turut Tergugat 1 ( satu ) buah foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan atas nama Isdiyono ;
3. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah perbatasan beserta bangunannya dengan pihak turut Tergugat I diketahui Turut Tergugat I juga belum sempat mengadakan balik nama atas Sertifikat Hak Guna bangunan Nomer 10399/Kelurahan Sepinggan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan kepada nama turut tergugat I dan kemudian setelah ada peralihan hak berupa jual beli dari turut tergugat I ada penyerahan sertifikat asli yang saat ini telah ada pada Penggugat ;
4. Bahwa atas tanah perbatasan beserta bangunan telah dikuasai, tidak diterlantarkan dan selalu dirawat oleh Penggugat sampai dengan saat ini ;
5. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah berusaha berulang kali menghubungi Tergugat ( Isdiyono ) guna proses pengurusan Balik nama

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2021/PN Bpp



serta pembaharuan Hak Guna Bangunan ( HGB ) pada kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan ( Turut Tergugat II ), namun Penggugat kesulitan untuk mengetahui keberadaan Tergugat, bahkan telah diketahui telah pindah tempat domisili, sehingga Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang mulia untuk berkenan mengesahkan kepemilikan atas jual beli tanah Penggugat, sesuai dengan Sertifikat induk Hak Guna Bangunan Nomer 10399/ Kelurahan Sepinggian Blok D No. 57 kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan ;

6. Bahwa Penggugat saat ini bermaksud untuk mengadakan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 10399/ Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan selatan Kota Balikpapan dari nama Tergugat pada Kantor Turut Tergugat II ( Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ) kepada nama Penggugat selanjutnya meneruskan proses permohonan balik nama kepada nama Penggugat serta mengadakan pembaharuan hak Guna bangunan ( Hgb ) yang telah berakhir masa berlakunya ;

Berdasarkan hal - hal diatas, nampak telah cukup menurut hukum untuk mohon yang terhormat Bapak/ Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memanggil para pihak dan memeriksa yang kemudian memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah dan terdapat bangunan rumah seluas 105 m2 ( seratus lima meter persegi ) yang terletak di Perumahan PT. Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 Rt. 049 Kelurahan Sepinggian Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggian dengan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 antara Tergugat kelurahan Sepinggian Balikpapan Selatan kota Balikpapan kepada Penggugat adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan surat -surat berupa Kwitansi jual beli bermaterai 10.000 ( sepuluh ribu ) rupiah dengan harga Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ) secara tunai, kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual ( Turut Tergugat I ) dan Pembeli Rosdi Ahmad( Penggugat) keseluruhan adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan sebidang tanah perbatasan sebagaimana yang terurai di dalam posita seluas seluas 105 m2 ( seratus lima meter persegi) dengan batas - batas :

Batas sebelah Utara : Mesjid

Batas sebelah Timur : Hermansyah



Batas sebelah selatan : jalan

Batas sebelah Barat : Isyono

Berdasarkan Sertifikat induk Hak Guna Bangunan Nomer 10399/kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan dan kwitansi jual beli dengan kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual ( Turut Tergugat I ) dan Pembeli Rosdi ahmad ( Penggugat ) yang obyek tanahnya terletak di **Perumahan Melati Anugrah Jaya RT. 049 Blok D no. 57 Kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan atas nama Isdiyono adalah sah menjadi Hak milik Penggugat ( Rosdi Ahmad) secara sah ;**

5. Menyatakan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan nomer 10399/kelurahan Sepinggian Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan dapat di lanjutkan masa pembaharuan Hak Guna bangunan ( HGB) oleh Kantor Turut Tergugat II;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini ;
7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, untuk mengirimkan salinan putusan resmi Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada kantor Turut Tergugat II ( Badan Pertanahan Nasional Balikpapan ) di kota Balikpapan untuk dicatat dan diproses pendaftaran serta peralihan Hak atas tanah dalam perkara ini dengan ukuran luas sebagaimana tersebut di atas kepada nama Penggugat ;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat II telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Surya Laksemana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perbaikan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)**;
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT II tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat – surat yang bertanda P.1 sampai dengan P.6 sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 10399/Kelurahan Sepinggan, Ditandai bukti P.1;
2. Fotocopy kwitansi tanggal 22 februari sebesar Rp 230.000.000,- , Ditandai bukti P.2;
3. Fotocopy Surat pernyataan tanggal 22 februari 2021 atas nama bapak Sukardi,- , Ditandai bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Isdiono,- , Ditandai bukti P.4;
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama Isdiono,- , Ditandai bukti P.5;
6. Fotocopy Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Isdiono,- , Ditandai bukti P.6;

Menimbang, Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;





**Menimbang**, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

**1. ENDANG RAHAYU NOVIYANTI**

- Bahwa saksi saat jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut di Perumahan Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 RT 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena saksi pernah ke lokasi tersebut, dan sekarang rumah tersebut disewakan;
- Bahwa Yang menyewakan rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Rumah tersebut setahu saksi sekitar 200 juta;
- Bahwa Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa Keberadaan Turut Tergugat I sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena Penggugat mau balik nama;
- Bahwa Sekarang yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa Setahu saksi yang menyewa/mengontrak rumah tersebut adalah ibu-ibu;
- Bahwa Keberadaan Turut Tergugat I sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa Sebelumnya rumah tersebut milik Tergugat, sedangkan Turut Tergugat I beli dari Tergugat;
- Bahwa Setahu saksi tidak ada yang keberatan atas jual beli tersebut;

**2. ANGGI NURMALITA**

- Bahwa Saksi adalah saksi saat jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut di Perumahan Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 RT 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena saksi pernah ke lokasi tersebut, dan sekarang rumah tersebut disewakan;
- Bahwa Yang menyewakan rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Rumah tersebut setahu saksi sekitar 200 juta;
- Bahwa Setahu saksi suratnya berupa SHGB;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor SHGB rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sudah lama;



- Bahwa Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa Keberadaan Turut Tergugat I sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena Penggugat mau balik nama;
- Bahwa Sekarang yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa Setahu saksi yang menyewa/mengontrak rumah tersebut adalah ibu-ibu;
- Bahwa Keberadaan Turut Tergugat I sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat sudah meninggal;
- Bahwa Sebelumnya rumah tersebut milik Tergugat, sedangkan Turut Tergugat I beli dari Tergugat;
- Bahwa Setahu saksi tidak ada yang keberatan atas jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil bantahannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut:

- Fotocopy Buku Tanah HGB No 10399/Kel.Sepinggan , Ditandai bukti TT.II-1;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang obyek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 20 Agustus 2021 yang pada pokoknya diperoleh fakta bahwa objek sengketa sebagaimana dimaksudkan dalam gugatan Penggugat adalah objek yang sama dengan lokasi yang diperiksa oleh Majelis Hakim pada pemeriksaan setempat tersebut

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 22 September 2021 ;

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**

##### **Dalam eksepsi**

Menimbang, Turut Tergugat di dalam persidangan mengajukan eksepsi dan Jawaban sebagai berikut seperti tersebut diatas;



Menimbang bahwa setelah Majelis mempelajari dengan cermat eksepsi Turut Tegugat yaitu mengenai error in persona, karena Penggugat salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara A quo;

Menimbang Bahwa menurut Majelis apakah Penggugat sudah tepat atau tidak menarik pihak untuk dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat majelis harus melihat bukti-bukti dan saksi-saksi yang ada di persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas menurut Majelis eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara dan harus dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok perkara**

**Menimbang**, adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

**Menimbang**, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah dipanggil untuk datang menghadap kepersidangan yang telah ditentukan, akan tetapi Para Tergugat tersebut diatas tidak pernah hadir dan juga tidak mengirimkan Kuasanya yang sah dan hanya dihadiri oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat didasarkan atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah perbatasan dengan terdapat sebuah bangunan rumah seluas 105 m<sup>2</sup> ( seratus lima meter persegi ) atas tanah yang terletak di Perumahan PT. Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 Rt. 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan dengan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 yang masih tercatat atas nama Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara	: Mesjid
Batas sebelah Timur	: Hermansyah
Batas sebelah selatan	: Jalan
Batas sebelah Barat	: Isyono
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan sebagaimana point 1 adalah berdasarkan jual beli berdasarkan surat kwitansi jual beli bermaterai 10.000 ( sepuluh ribu rupiah ) dengan harga Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ) secara tunai, kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual Sukardi M. (Turut Tergugat I) dan Pembeli Rosdi Ahmad (Penggugat) dengan disertakan pula penyerahan oleh turut Tergugat 1 (satu) buah foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan atas nama Isdiyono ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah perbatasan beserta bangunannya dengan pihak turut Tergugat I diketahui Turut Tergugat I juga belum sempat mengadakan balik nama atas Sertifikat Hak Guna bangunan Nomer 10399/Kelurahan Sepinggan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan kepada nama turut tergugat I dan kemudian setelah ada peralihan hak berupa jual beli dari turut tergugat I ada penyerahan sertifikat asli yang saat ini telah ada pada Penggugat ;
- Bahwa atas tanah perbatasan beserta bangunan telah dikuasai, tidak diterlantarkan dan selalu dirawat oleh Penggugat sampai dengan saat ini ;
- Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah berusaha berulang kali menghubungi Tergugat ( Isdiyono ) guna proses pengurusan Balik nama serta pembaharuan Hak Guna Bangunan ( HGB ) pada kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan ( Turut Tergugat II ), namun Penggugat kesulitan untuk mengetahui keberadaan Tergugat, bahkan telah diketahui telah pindah tempat domisili, sehingga Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang mulia untuk berkenan mengesahkan kepemilikan atas jual beli tanah Penggugat, sesuai dengan Sertifikat induk Hak Guna Bangunan Nomer 10399/ Kelurahan Sepinggan Blok D No. 57 kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan ;
- Bahwa Penggugat saat ini bermaksud untuk mengadakan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 10399/ Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan selatan Kota Balikpapan dari nama Tergugat pada Kantor Turut Tergugat II ( Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ) kepada nama Penggugat selanjutnya meneruskan proses permohonan balik nama kepada nama Penggugat serta mengadakan pembaharuan hak Guna bangunan ( Hgb ) yang telah berakhir masa berlakunya ;

Menimbang, bahwa atas dasar itulah Penggugat menuntut sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan, oleh karena itu tidak ada jawaban atau sangkalan dari Tergugat dan Turut Tergugat I dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat I dianggap tidak menyangkal dalil dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi saksi dan dihubungkan dengan surat bukti yang ada maka didapat fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Bahwa Penggugat memperoleh tanah perbatasan sebagaimana point 1 adalah berdasarkan jual beli berdasarkan surat kwitansi jual beli bermaterai 10.000 ( sepuluh ribu rupiah ) dengan harga Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah ) secara tunai, kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual Sukardi M. (Turut Tergugat I) dan Pembeli Rosdi Ahmad (Penggugat) dengan disertakan pula penyerahan oleh turut Tergugat 1 (satu) buah foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan atas nama Isdiyono ;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah perbatasan dengan terdapat sebuah bangunan rumah seluas 105 m<sup>2</sup> ( seratus lima meter persegi ) atas tanah yang terletak di Perumahan PT. Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 Rt. 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomer 10399 /Kelurahan Sepinggan dengan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 yang masih tercatat atas nama Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara	: Mesjid
Batas sebelah Timur	: Hermansyah
Batas sebelah selatan	: Jalan
Batas sebelah Barat	: Isyono
3. Bahwa atas tanah perbatasan beserta bangunan telah dikuasai, tidak diterlantarkan dan selalu dirawat oleh Penggugat sampai dengan saat ini ;
4. Bahwa **PENGGUGAT** setelah beberapa kali menghubungi **TERGUGAT** tidak ada dan tidak diketahui alamatnya
5. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah berusaha berulang kali menghubungi Tergugat ( Isdiyono ) guna proses pengurusan Balik nama serta pembaharuan Hak Guna Bangunan ( HGB ) pada kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan ( Turut Tergugat II ), namun Penggugat kesulitan untuk mengetahui keberadaan Tergugat, bahkan telah diketahui telah pindah tempat domisili, sehingga Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim yang mulia untuk berkenan mengesahkan kepemilikan atas jual beli tanah Penggugat, sesuai dengan Sertifikat induk Hak Guna Bangunan Nomer 10399/ Kelurahan Sepinggan Blok D No. 57 kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan ;



Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas maka telah ternyata bahwa pembelian bidang tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak berlawanan dengan hukum sehingga layak untuk dikabulkan berdasarkan Yurisprudensi Putusan No. 1267 K/Pdt/2012 dan SEMA Nomor 7 tahun 2012 .

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis berkeyakinan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya seperti tersebut di atas;

Menimbang bahwa Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat dengan pertimbangan tersebut di atas;

Menimbang bahwa sehingga dengan demikian maka Petitum angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 layak untuk dikabulkan dikaitkan dengan pertimbangan tersebut di atas.

Menimbang bahwa karena gugatannya dikabulkan maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan kepadanya harus dibebankan untuk membayar biaya perkara, Maka sudah sepatutnya dan sewajarnya petitum 8 dikabulkan;

Menimbang bahwa sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya.

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II ;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah dan terdapat bangunan rumah seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi ) yang terletak di Perumahan PT. Melati Anugrah Jaya Blok D No. 57 Rt. 049 Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomer 10399 /Kelurahan Batu Ampar dengan NIB. Nomor 16.02.05.02.15653 tanggal 25 Juli 2008 antara Tergugat kelurahan Sepinggan Balikpapan Selatan kota Balikpapan kepada Penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan surat-surat berupa Kwitansi jual beli bermaterai 10.000 (sepuluh ribu) rupiah dengan harga Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai, kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual (Tergugat) dan Pembeli Rosdi Ahmad (Penggugat) keseluruhan adalah sah dan berharga ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sebidang tanah perbatasan sebagaimana yang terurai di dalam posita seluas seluas 105 m<sup>2</sup> ( seratus lima meter persegi) dengan batas - batas :

Batas sebelah Utara : Mesjid

Batas sebelah Timur : Hermansyah

Batas sebelah selatan : jalan

Batas sebelah Barat : Isyono

Berdasarkan Sertifikat induk Hak Guna Bangunan Nomer 10399/kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan dan kwitansi jual beli dengan kwitansi tertanggal 22 Februari 2021 antara Penjual ( Tergugat ) dan Pembeli Rosdi ahmad ( Penggugat ) yang obyek tanahnya terletak di **Perumahan Melati Anugrah Jaya RT. 049 Blok D no. 57 Kelurahan Sepinggan Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan atas nama Isdiyono adalah sah menjadi Hak milik Penggugat ( Rosdi Ahmad) secara sah ;**

5. Menyatakan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan nomer 10399/kelurahan SepingganKecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan dapat di lanjutkan masa pembaharuan Hak Guna bangunan ( HGB) oleh Kantor Turut Tergugat II;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini ;
7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, untuk mengirimkan salinan putusan resmi Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada kantor Turut Tergugat II ( Badan Pertanahan Nasional Balikpapan ) di kota Balikpapan untuk dicatat dan diproses pendaftaran serta peralihan Hak atas tanah dalam perkara ini dengan ukuran luas sebagaimana tersebut di atas kepada nama Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.275.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis, tanggal 10 Maret 2022 oleh kami, Arif Wisaksono, S.H., sebagai Hakim Ketua , Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H. dan Sutarmo, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 128/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 7 Februari 2022, putusan tersebut pada Kamis, tanggal 24 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sitti Aminah, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan Kuasa Turut

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2021/PN Bpp



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

Tergugat II, akan tetapi tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat I.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H.

Arif Wisaksono, S.H..

Sutarmo, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sitti Aminah, S.H..

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000, -
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.	1.100.000,-
PNBP Panggilan	: Rp	40.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,-
PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
Meterai	: Rp.	10.000,-

Rp. 2.275.000,- ( Dua juta dua ratus  
tujuh puluh lima ribu rupiah)