



**PUTUSAN**  
**Nomor 10/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:

**TRI WIBOWO, S.MPH**, tempat tanggal lahir Pacitan, 28 Juni 1963, pekerjaan pensiunan TNI, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jalan Sumber Rejo I. Blok II. No. 07. RT. 51. Kelurahan Sumber Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. La Ode Beni, S.H. 2. Asikin, S.H, 3. Ita Rosyida, S.H, Advokat/Pengacara pada kantor hukum Beni, Laode & Partners yang berkantor di Jalan Guntur Damai RT 38 No. 135 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, email : [benilaode@gmail.com](mailto:benilaode@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 11 Januari 2024 di bawah register No. 67/SK/II/2024/PN.Bpp, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Melawan :**

**1. Ahli waris SUTJIPTO (Alm) :**

**1..HINDUN MULASAROH**, lahir Nganjuk, 25 Mei 1958, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat tempat tinggal di Jalan M.T. Haryono No. 31. RT. 06 Kelurahan Damai Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;

**2. DWI SYARANTO**, lahir Balikpapan, 21 Mei 1978, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, pekerjaan TNI, alamat tempat tinggal di Jalan M.T. Haryono RT. 06 Kelurahan

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Damai Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan,  
selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II;**

3. **DENY HERYANTO**, lahir Balikpapan, 25 April 1977,  
Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam,  
pekerjaan karyawan swasta, alamat tempat tinggal di Jalan M.T.  
Haryono No. 31. RT. 06 Kelurahan Damai Bahagia Kecamatan  
Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, selanjutnya disebut  
sebagai..... **TERGUGAT III;**

4. **ENDAH INDRIAWATI**, lahir Balikpapan, 31 Maret 1988,  
Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin perempuan, Agama  
Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat tempat tinggal Perumahan  
Balikpapan Regency Cluster Castarica Blok JF 12. No.. Jalan M.T.  
Haryono No.. RT. 060 Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan  
Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, selanjutnya disebut  
sebagai..... **TERGUGAT IV;**

2. **Dr. SOETARTO SOEBARDJO**, dahulu bertempat tinggal di Jalan  
Tanjung Pura F-25. RT. 23. RW. 006. Kelurahan Telaga Sari Balikpapan  
dan sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggal dan  
keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT V;**

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**,  
berkedudukan di Jalan Manuntung No. 03. RT.27. Kelurahan  
Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan email  
: [kot-balikpapan@atrbpn.go.id](mailto:kot-balikpapan@atrbpn.go.id) dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Sugi Mulyono, S.S.iT, Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Afifah  
Rachman, S.H., Iqbal Rahmat Mubarak, S.H. berdasarkan surat  
Kuasa Khusus tertanggal 24 Januari 2024 yang ditandatangani oleh  
Drs. Herman Hidayat, M.Si Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan,  
yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan  
tanggal 25 Januari 2024 di bawah register No. 154/SK/II/2024/PN.Bpp  
selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT;**  
Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 Januari 2024 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan mengingat bahwa PENGGUGAT dan **TERGUGAT I**, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, bertempat tinggal di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dan/atau masih berdomilisi dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Balikpapan, maka sesuai ketentuan dalam asas *actor secuitur forun rei (domicile)* sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 118HIR (Herzien Inlandsch Reglement) / Pasal 142RBg (Reglement Voor de Buitengewesten)** yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (*Indonesian General Principles of Law*), dimana ditentukan bahwasannya gugatan harus diajukan di pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum **TERGUGAT** berdiam, maka dengan demikian gugatan ini adalah tepat dan benar untuk di ajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan;
2. Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2000, suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) Membeli sebidang tanah dengan Luas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.155/2000 dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, tertulis atas nama Dr. SOETARTO SOEBARDJO (*Vide: Bukti P – 1 & Bukti P-2*);
3. Bahwa setelah 6 (enam) tahun objek tanah tersebut dikuasai oleh suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm), karena ada keperluan yang mendesak

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



maka kemudian pada tanggal 28 Maret tahun 2006 tanah tersebut dijual seluruhnya kepada PENGGUGAT yaitu seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dijual kepada PENGGUGAT seharga RP. 60.800.000,00- (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah), berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara SUTJIPTO Alm. Sebagai Pihak Pertama dengan TRI WIBOWO, S.MP sebagai Pihak Kedua (*Vide* : Bukti P – 3);

4. Bahwa adapun sekarang batas-batas tersebut adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan dr. Hemdra Gunawan, SpS;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Endang Suprapti;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik sendiri (Tri Wibowo, S.MPH);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Grand City/PT. Sinar Mas Wisesa;Dan selanjutnya dalam hal ini dapat disebut sebagai **tanah obyek perkara**;
5. Bahwa Tanah Ojek Perkara yang dibeli oleh PENGGUGAT dibayar secara tunai /cash berdasarkan Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah (*Vide*: Bukti P-4) dan seketika itu setelah dilakukan pembayaran maka Tanah Ojek Perkara langsung dikuasai oleh PENGGUGAT sampai dengan saat ini;
1. Bahwa oleh karena Tanah Ojek Perkara telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT sering mengingatkan dan meminta kepada SUTJIPTO saat dia masih hidup baik secara lisan maupun tertulis (*vide* : Bukti P- 5) agar segera dilakukan pemecahan dan/atau pemisahan hak dari Sertifikat tanah tersebut agar dapat ditingkatkan jual belinya secara notariel dan dilakukan balik nama dan diberikan kepada PENGGUGAT selaku pembeli atas Tanah Ojek Perkara, namun selalu beralasan bahwa belum diketahui alamat tempat tinggal yang pasti dari pemilik Sertifikat yaitu Dr. SOETARTO SOEBARDJO (TERGUGAT V) yang dahulu bertempat tinggal di Jalan Tanjung Pura F-25 RT.23, RW. 006, Kelurahan Telaga Sari, Balikpapan hingga akhirnya SUTJIPTO Alm.



- meninggal dunia belum ada juga Sertifikat Tanah Objek Perkara baik atas namanya sendiri maupun atas nama PENGGUGAT ;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Agustus tahun 2008 PENGGUGAT mendapat balasan Surat dari SUTJIPTO Alm. tentang pengurusan Sertifikat Jual beli tanah objek Perkara belum bisa dilaksanakan mengingat kesulitan menemukan alamat tempat tinggal pemilik Sertifikat Induk (vide Bukti P-6);
  3. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Agustus 2008, SUTJIPTO meninggal dunia karena kecelakaan berdasarkan Surat Keterangan Kematian tertanggal 22 Agustus 2008 (vide : Bukti P – 7);
  4. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI. No 1030 K/Pdt/2007, hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris setelah pewaris meninggal dunia, maka berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGGUGAT memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan Perdata (INGKAR JANJI/WANPRESTASI) atas pembelian sebidang tanah in casu Tanah Obyek Perkara terhadap TERGUGAT I selaku istri dari SUTJIPTO Alm. yang meninggal dunia pada tanggal 19 Agustus 2008 dan TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT V selaku anak-anak dari SUTJIPTO Alm. (Ahli Waris);
  6. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Oktober 2013, PENGGUGAT mengirim Surat Somasi I (Vide : Bukti P-8) Kepada PARA TERGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm. SUTJIPTO Perihal tindak lanjut pengurusan Sertifikat Tanah Objek Perkara, dan atas Somasi I tersebut pada tanggal 26 Desember 2013 PENGGUGAT menerima Jawaban Surat Somasi dari PARA TERGUGAT yang pada intinya menyampaikan bahwa Pengurusan Sertifikat Tanah Objek Perkara belum terlaksana karena terdapat kesulitan tidak mengetahui alamat secara jelas tempat tinggal Pemilik Sertifikat (Vide : Bukti P- 9);
  7. Bahwa kemudian PENGGUGAT mengirim Surat Somasi II dan Somasi III kepada PARA TERGUGAT menanyakan tindak lanjut dan Perkembangan Pengurusan Sertifikat Tanah Objek Perkara (Vide : Bukti

*Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



P-10 & Bukti P-11), namun tetap saja jawaban dari PARA TERGUGAT bahwa Pengurusan Sertifikat Tanah Objek Perkara belum dapat dilaksanakan oleh karena Pemilik Sertifikat atas tanah tersebut tidak diketahui alamat tempat tinggalnya walaupun telah berusaha mencari alamatnya namun sampai dengan saat ini belum juga diketahui ;

8. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT dalam hal ini sebagai pembeli atas tanah obyek perkara a quo, telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan atau pelunasan jual beli tanah obyek perkara tersebut **yang diterima oleh Alm. SUTJIPTO** dan juga turut disaksikan oleh TERGUGAT I , namun sampai saat ini kewajiban PARA TERGUGAT untuk melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut sesuai janjinya belum terlaksana;
9. Bahwa PENGGUGAT saat ini mengalami kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak melalui proses baliknama dan pemecahan Sertifikat/pemisahan hak dari sertifikat tanah yang dijual oleh Alm. Suami TERGUGAT I kepada PENGGUGAT yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda , Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, tertulis atas nama Dr. SOETARTO SOEBARDJO (TERGUGAT VI), sehingga akhirnya PENGGUGAT mengajukan gugatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap PARA TERGUGAT dan **TURUT TERGUGAT untuk mendapatkan kepastian hukum atas apa yang seharusnya menjadi hak PENGGUGAT** ;
10. Bahwa tanah obyek perkara yang dijual oleh Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) kepada PENGGUGAT sebagaimana uraian tersebut di atas, menurut pengakuannya dan didukung dengan kwitansi jual beli dibawah tangan, memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.155/2000 dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987,

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, tertulis atas nama Dr. SOETARTO SOEBARDJO (*Vide*: Bukti P – 1 & Bukti P-2), yang kemudian dengan dasar Akta Jual beli tersebut Alm. SUTJIPTO menjual kepada PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret tahun 2006;

11. Bahwa PENGGUGAT sebelum membeli tanah dari Alm. SUTJIPTO (Suami TERGUGAT I) sebagaimana disebutkan di atas, PENGGUGAT sebelumnya telah menemui beberapa orang yang mengetahui riwayat tanah obyek perkara serta menemui para saksi batas dan Ketua Rukun Tetangga (RT), dan sebelumnya juga telah bertemu dengan Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) pada saat masih menempati tanah obyek perkara, dan dari keterangan beberapa saksi yang ditemui oleh PENGGUGAT membenarkan bahwa tanah tersebut benar adanya merupakan objek dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987 atas nama Dr. SOETARTO SOEBARDJO dan telah dilepaskan sebagian hak atas tanah tersebut seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.155/2000 dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian PENGGUGAT adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;
13. Bahwa setelah PENGGUGAT membeli tanah obyek perkara dari Alm. SUTJIPTO (Suami TERGUGAT I) sebagaimana telah disebutkan diatas, PENGGUGAT mulai menempati tanah tersebut dan/atau mendudukinya sampai saat ini tidak pernah ada satupun yang keberatan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT di atas tanah obyek perkara tersebut;
14. Bahwa sejak PENGGUGAT membeli tanah obyek perkara milik Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, atas nama Dr. SOETARTO

*Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



SOEBARDJO yang telah dilepaskan sebagian hak atas tanah tersebut seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.155/2000 dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan, maka semenjak itu Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) dan TERGUGAT VI telah melepaskan dan atau menyerahkan haknya sebagian atas tanah dimaksud untuk dikuasai dan dimiliki oleh PENGGUGAT dan semenjak itu pula PENGGUGAT secara terus menerus menduduki dan menguasainya serta merawat tanah obyek perkara tersebut walaupun sertifikat tanah tersebut belum dibalik nama kepada PENGGUGAT oleh penjual Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.);

15. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, telah jelas bahwa pembelian dan penguasaan tanah sebagaimana termaksud seperti diatas telah diperoleh dari Alm. SUTJIPTO melalui suatu jual beli sejak tahun 2006 dan penguasaan secara fisik tanah objek perkara dilakukan oleh PENGGUGAT sampai sekarang dimana penguasaan tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT dengan itikad baik sebagai yang berhak atas tanah tersebut;

16. Bahwa PENGGUGAT selaku pembeli atas tanah obyek perkara telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) selaku Penjual dan pemilik berdasarkan bukti Kwitansi yang ditandatangani bermeterai cukup dan disaksikan oleh TERGUGAT I selaku istri, maka oleh karenanya jual beli tanah antara PENGGUGAT dan Alm. Suami TERGUGAT I adalah sah menurut hukum berdasarkan ketentuan;

a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan :

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";*

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang menyatakan :

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



*“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;*

17. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT hendak melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda yang telah dilepaskan sebagian hak atas tanah tersebut seluas  $\pm$  735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) menjadi nama PENGGUGAT namun tidak diketahui alamat dan keberadaan TERGUGAT VI saat ini. Padahal dalam proses pengurusan perubahan balik nama sertifikat membutuhkan pemilik asal dalam sertifikat yakni Dr. SOETARTO SOEBARDJO untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh TURUT TERGUGAT, akibatnya PENGGUGAT tidak dapat menikmati hak atas tanah obyek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain diatas obyek perkara;
18. Bahwa terhadap jual beli tanah obyek perkara tersebut di atas, selain serah terima uang pembayaran, Alm. Suami TERGUGAT I juga menyerahkan dokumen asli berupa Akta Jual Beli No.155/2000 dan ketika itu Alm. Suami TERGUGAT I berjanji dan menyanggupi akan membantu PENGGUGAT dalam proses balik nama kepada PENGGUGAT ;
19. Bahwa tanah Obyek Perkara dimiliki secara sah oleh PENGGUGAT berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:  
*“Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.”*
20. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu **perjanjian** dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. KUHPerdan mengenal tiga macam barang sebagai obyek Jual-Beli yaitu : barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau claim.;

21. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT dalam hal ini sebagai pembeli atas tanah obyek perkara a quo, telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan atau pelunasan jual beli tanah obyek perkara tersebut yang diterima oleh Alm. **SUTJIPTO** dan juga disaksikan oleh **TERGUGAT I**, namun sampai saat ini kewajiban alm. SUTJIPTO dan/atau sekarang adalah PARA TERGUGAT untuk melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut sesuai janjinya belum terlaksana;
22. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pemecahan/pemisahan hak atas tanah Objek Perkara dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda dan melakukan proses balik nama semula atas nama TERGUGAT VI menjadi nama PENGGUGAT adalah terqualifikasi sebagai perbuatan **Ingkar janji** (Wanprestasi);
23. Perbuatan TERGUGAT VI yang tidak bisa dihubungi serta pindah domisili tanpa memberitahukan kepada PARA TERGUGAT dan tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT dalam melakukan proses pemecahan dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel.



Gunung Samarinda adalah merupakan suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi);

24. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku, unsur-unsur pokok dari cidera janji (wanprestasi) adalah sebagai berikut:

- 1) Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian;

25. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan Alm. Sumai TERGUGAT I telah memenuhi persetujuan yang sah sebagaimana dimaksud didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang syarat-syaratnya sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

26. Maka untuk melindungi hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli dan untuk menjamin adanya kepastian hukum, PENGGUGAT sangat mengharapkan sekali adanya pengesahan penyerahan hak yang telah dilakukan oleh TERGUGAT VI kepada Alm. Suami TERGUGAT I, dan pengesahan jual beli antara PENGGUGAT dengan Alm. Suami TERGUGAT I (SUTJIPTO Alm.) atas tanah obyek perkara a quo melalui putusan pengadilan, maka PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini menyatakan sebagai berikut;

- 1) Menyatakan Sah Akta Jual Beli No.155/2000 yang dilakukan dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan, seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;

- 2) Menyatakan SAH dan berharga Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret tahun 2006 antara Alm. SUTJIPTO sebagai Pihak Pertama dengan TRI WIBOWO, S.MPH sebagai Pihak kedua terhadap Tanah Objek Perkara seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
- 3) Menghukum dan Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk memberikan ijin kepada PENGGUGAT dan berhak melakukan perbuatan hukum penandatanganan **Akta Jual beli secara notariel** dihadapan Notaris ataupun Surat-Surat lainnya, dan keputusan ini dapat dianggap sebagai **Surat Kuasa** kepada PENGGUGAT untuk dapat menjalankan segala hal pengurusan surat yang ada hubungannya dengan tanah obyek perkara dimaksud guna kepentingan melakukan, Pemecahan Sertifikat dan peralihan hak kepada PENGGUGAT dan atau Surat Surat lainnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (BPN);

27. Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak dapat memenuhi janjinya untuk melakukan proses pemecahan sertifikat dan baliknama sertifikat tanah objek perkara kepada PENGGUGAT, serta tanpa memberikan kuasa untuk mewakili urusan dan kepentingannya dalam proses balik nama sertifikat tanah. Sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 467 KUHPerdata, maka PENGGUGAT sebagai pihak yang berkepentingan, mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri di tempat tinggal yang ditinggalkan oleh TERGUGAT VI dalam hal ini Pengadilan Negeri

*Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Balikpapan untuk melakukan pemanggilan dan menghadapkan TERGUGAT VI guna menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah a quo, dalam hal PARA TERGUGAT tidak dapat memenuhi pemanggilan dan tidak menghadap, maka PENGGUGAT memerlukan adanya suatu putusan pengadilan guna kepentingan proses balik nama sertifikat dan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 55 ayat (1) dan Pasal 55 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana kutipan dibawah ini :

**Pasal 55 ayat (1) yang berbunyi :**

*“Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya”.*

**Pasal 55 ayat (2) yang berbunyi :**

*“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”.*

28. Bahwa karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan TERGUGAT VI tidak diketahui lagi keberadaannya, maka untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah, maka PENGGUGAT mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini memberikan hak dan kewenangan kepada PENGGUGAT untuk melanjutkan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, seluas ± 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan dibalik nama kepada PENGGUGAT sesuai dengan luas tanah objek sengketa tersebut yang sebelumnya atas nama TERGUGAT VI menjadi atas nama



PENGGUGAT dan atau diberikan wewenang untuk mengurus segala surat-surat yang berkaitan dengan hak PENGGUGAT atas Tanah Objek Perkara ;

Maka berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat dan kwitansi jual beli yang diajukan oleh PENGGUGAT;
3. Menyatakan Sah Akta Jual Beli No.155/2000 yang dilakukan dihadapan Notaris MASITAH Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan, seluas  $\pm$  735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
4. Menyatakan SAH dan berkekuatan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret tahun 2006 antara Alm. SUTJIPTO sebagai Pihak Pertama dengan TRI WIBOWO, S.MPH sebagai Pihak kedua terhadap Tanah Objek Perkara seluas  $\pm$  735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
5. Menghukum dan Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk memberikan ijin kepada PENGGUGAT dan berhak melakukan perbuatan hukum penandatanganan **Akta Jual beli secara notariel** dihadapan Notaris ataupun Surat-Surat lainnya, dan keputusan ini dapat dianggap sebagai **Surat Kuasa** kepada PENGGUGAT untuk dapat menjalankan segala hal pengurusan surat yang ada hubungannya dengan tanah

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



obyek perkara dimaksud guna kepentingan melakukan, Pemecahan Sertifikat dan peralihan hak kepada PENGGUGAT dan atau Surat Surat lainnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (BPN);

6. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas kegagalannya untuk membantu mengurus proses balik nama dan atau pemisahan hak Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, menjadi Hak Milik PENGGUGAT;
7. Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT yang memiliki hak atas tanah objek perkara seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
8. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk mencatat peralihan hak (Balik nama) tanah objek Perkara Luas  $735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, YANG MASIH tertulis atas nama Dr. SOETARTO SOEBARDJO, diterbitkan menjadi nama PENGGUGAT;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) ;



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya 1. La Ode Beni, S.H. 2. Asikin, S.H dipersidangan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I, II, III, IV, V tidak pernah hadir, Turut Tergugat hadir kuasanya Nabila Afifah Rachman, S.H berdasarkan surat Kuasa tertanggal 25 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 11 Januari 2024 di bawah register No. 154/SK/II/2024/PN.Bpp;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan atas pertanyaan dari Majelis, Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

Bahwa formulasi gugatan Penggugat tidak jelas (*onduidelijk*), dimana seharusnya terhadap suatu gugatan yang diajukan haruslah bersifat jelas, tidak kabur dan tidak samar.

a. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat mengandung obscure libel, yaitu kesalahan dalam subject dalam gugatan sebagaimana yang tercantum dalam :

- Poin 22 posita gugatan "*Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pemecahan/pemisahan hak atas tanah Objek Perkara dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda dan melakukan proses balik nama semula atas nama TERGUGAT VI menjadi nama*



*PENGGUGAT adalah terqualifikasi sebagai perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi)";*

- Poin 23 posita gugatan "*Perbuatan TERGUGAT VI yang tidak bisa dihubungi serta pindah domisili tanpa memberitahukan kepada PARA TERGUGAT dan tidak diketahui lagi keberadaannya...*";
- Poin 26 posita gugatan "*Maka untuk melindungi hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli dan untuk menjamin adanya kepastian hukum, PENGGUGAT sangat mengharapkan sekali adanya pengesahan penyerahan hak yang telah dilakukan oleh TERGUGAT VI kepada Alm. Suami TERGUGAT I....*";
- Poin 28 posita gugatan "*Bahwa karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan TERGUGAT VI tidak diketahui lagi keberadaannya...*";

b. Bahwa jika dicermati terhadap gugatan yang diajukan Penggugat, hanya mengikutsertakan V (Lima) pihak sebagai Para Tergugat, dan tidak terdapat Tergugat VI, sebagaimana yang tercantum pada hlm 1 s/d hlm 2 gugatan, yaitu Hindun Muyasaroh (Tergugat I), Dwi Syaranto (Tergugat II), Deny Haryanto (Tergugat III), Endah Indriawati (Tergugat IV), dan Dr. Soetarto Soebardjo sebagai (Tergugat V);

c. Bahwa oleh karena terhadap gugatan yang diajukan Penggugat bersifat kabur, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima **((Niet Onvankelijek Veerklard))**.

#### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020



Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

3. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu Turut Tergugat sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat yaitu,
  - a. Bahwa terhadap objek perkara yaitu Hak Milik No.01697/Kel.Gn.Samarinda diterbitkan atas nama Dr.Soetarto Soebardjo dengan luas 16.000m<sup>2</sup> berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk I Kalimantan Timur Nomor : 788/HM-Bpp/411-1988 tanggal 28 Oktober 1988;
  - b. Bahwa terhadap objek perkara telah terjadi perubahan luas semula 16.000m<sup>2</sup> menjadi 8.096m<sup>2</sup>;
  - c. Bahwa terhadap objek perkara saat ini terdapat berkas permohonan aktif yaitu permohonan pemecahan dengan nomor berkas 17727/2023 yang dimohonkan pada bulan Juni 2023.
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya menuntut untuk dapat dilaksanakannya peralihan hak sebagian atas objek perkara sebagaimana yang dituliskan dalam Poin 28 posita gugatan Penggugat serta dalam poin 7 petitum gugatan yaitu *"Bahwa karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan TERGUGAT VI tidak diketahui lagi keberadaannya, maka untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah, maka PENGGUGAT mohon kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini memberikan hak dan kewenangan kepada PENGGUGAT untuk melanjutkan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, seluas + 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dan dibalik nama kepada PENGGUGAT sesuai dengan luas tanah objek sengketa tersebut yang sebelumnya atas nama TERGUGAT VI menjadi atas nama PENGGUGAT dan atau diberikan wewenang untuk mengurus segala surat-surat yang berkaitan dengan hak PENGGUGAT*

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



atas Tanah Objek Perkara”, kemudian pada poin 7 petitum gugatan yaitu “Memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT** untuk mencatat peralihan hak (Balik nama) tanah objek Perkara Luas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, **YANG MASIH** tertulis atas nama **Dr. SOETARTO SOEBARDJO**, diterbitkan menjadi nama **PENGGUGAT**”;

5. Bahwa obyek perkara yang merupakan hak atas tanah sudah sepatutnya pada saat terjadinya peralihan wajib didaftarkan, sebagaimana amanat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” selain itu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria “Hak Milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”, dan terhadap ketentuan peralihannya hak atas tanah tersebut kemudian diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan, dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan”;
6. Bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat belum menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



*"Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan",*

7. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan;
8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai

berikut :

#### **Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat mengenai Eksepsi Gugatan Kabur (***Obscure Libel***);



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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Mei 2024 dan atas Replik tersebut Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan Duplik yang mana isi Replik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena jawab-jinawab kedua belah pihak yang berperkara telah selesai dan dinyatakan cukup, maka selanjutnya masuk pada pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil -dalil gugatannya tersebut Penggugat mengajukan bukti - bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Akte Jual Beli No. 155/2000 yang di buat dihadapan Masitah, S.H PPAT Kotamadya Balikpapan tertanggal 29 Juni 2000, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Sertifikat Hak Milik Nomor 1697 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur tertanggal 31 Desember 1988 atas nama Dr. Soetarto Soebardjo, diberi tanda bukti P-2;



3. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) Nomor obyek Pajak 64.71.920.006.013-0355.0 atas nama wajib pajak Sutjipto (Almarhum), diberi tanda bukti P-2.a;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tertanggal 28 Maret 2006, diberi tanda bukti P-3;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Kwitansi Nomor 07/III/2006 tertanggal 28 maret 2006 Rp. 60.800.000,- yang menerima Sutjipto, diberi tanda bukti P-4 ;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Konfirmasi Perbuatan Sertifikat Tanah yang diajukan oleh Penggugat ke bapak Sutjipto tertanggal 17 Januari 2008, diberi tanda bukti P-5 ;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Jawaban surat tertanggal 08 Agustus 2008 perihal Mohon Jawaban Pemecahan sertifikat Tanah Tumaritis, diberi tanda bukti P-6;
8. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Keterangan Meninggal tertanggal 22 Agustus 2008 atas nama Sutjipto, diberi tanda bukti P-7;
9. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Somasi I (pertama) dari Penggugat kepada Ahli Waris Almarhum Sutjipto tertanggal 21 Oktober 2013, diberi tanda bukti P-8;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Jawaban Somasi I tertanggal 26 Desember 2015, diberi tanda bukti P-9;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Somasi II (kedua) dari Penggugat kepada Ahli Waris Alm Sutjipto tertanggal 17 Pebruari 2017, diberi tanda bukti P-10;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat jawaban Somasi II (dua) tertanggal 08 April 2017, diberi tanda bukti P-11;



13. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Somasi 3 (ketiga) dari Penggugat kepada Ahli Waris Alm Sutjipto tertanggal 26 Oktober 2022, diberi tanda bukti P-12;
14. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Surat Jawaban Somasi 3 (tiga) tertanggal 25 Pebruari 2023, diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah/janji di persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi Mukani,**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tri Wibowo dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Hindun Mulasaroh dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II Dwi Saranto dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat III Deny Haryanto dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat IV Endah Indriawati dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat V Dr. Soetarto Soebardjo dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Turut Tergugat IV Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi tahu lokasi obyek tanah sengketa tersebut di Jalan Tumaritis RT. 42. Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi kenal yang namanya Sutjipto karena dulu sama-sama bekerja renovasi Rumah Sakit Tentara;

*Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Sutjipto dengan Penggugat karena saat jual beli tersebut saksi dijadikan sebagai yang menyaksikan;
- Bahwa saksi lupa dengan harga berapa jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batas obyek tanah sengketa tersebut Utara dulu Timin sekarang Dr Hendra, Selatan dulu Dr Suhono sekarang Endang Suharti, Barat Penggugat, Timur sekarang Grand City;
- Bahwa saksi lupa ukuran obyek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat yang bertanda P-3 berupa Surat Perjanjian Pernyataan Jual Beli dan saksi membenarkan tanda tangan saksi;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut hanya sebagian dari bukti surat P-3;
- Bahwa saksi tahu Sutjipto menjual tanah kepada Penggugat karena saksi yang dijadikan sebagai saksi dalam jual beli tersebut ?
- Bahwa tahun 2002 Sutjipto menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu Sutjipto sudah meninggal dunia pada tahun 2006;
- Bahwa obyek lokasi tanah sengketa tersebut Tumaritis RT. 31. Kemudian adanya pemekaran menjadi RT. 42. Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa saat penjualan tanah saksi melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batas obyek tanah sengketa tersebut Utara dulu Timin sekarang Dr Hendra , Selatan dulu Dr Suhono sekarang Endang Suharti, Barat Penggugat, Timur sekarang Gransd City;
- Bahwa terakhir tadi pagi saksi ke lokasi obyek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Sutjipto;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli tanah tersebut dari Sutjipto;
- Bahwa saksi tahu Perjanjian Jual Beli tanah tersebut karena saksi dijadikan sebagai saksi;
- Bahwa patok tanah Penggugat ada 3 (tiga) dan patok tersebut berupa patok kayu dan tanah Penggugat berbatasan dengan tanah saksi;

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat induknya;
- 2. Saksi ENDANG SUPRAPTI,**
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tri Wibowo dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I Hindun Mulasaroh dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II Dwi Saranto dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat III Deny Haryanto dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat IV Endah Indriawati dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat V Dr. Soetarto Soebardjo dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu dengan Turut Tergugat IV Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi tahu lokasi obyek tanah sengketa tersebut di Jalan Tumaritis RT. 42. Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
- Bahwa tanah saksi berbatasan langsung dengan obyek tanah sengketa;
- Tanah saksi sebelah Selatan dari obyek tanah sengketa;
- Saksi tahu masalah jual beli tanah antara Sutjipto dengan Penggugat dan saksi juga sebagai saksi batas;
- Bahwa saksi tahu yang menguasai obyek tanah sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa diatas obyek tanah sengketa tersebut tidak ada bangunannya dan tanah tersebut masih kosong dan tidak ada kegiatan diatas tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah tanah milik saksi sebelah Selatan dan berbatasan langsung dengan obyek tanah sengketa
- Bahwa lokasi obyek tanah sengketa tersebut di Jalan Tumaritis RT. 42. Kelurahan Graha Indah Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa saksi membeli tanah saksi tersebut dari pak Yono;
- Bahwa saksi membeli tanah saksi tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi baru tadi pagi mengecek tanah milik saksi dan melihat ke lokasi obyek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi membeli tanah saksi tersebut tahun 2002;
- Bahwa batas-batas tanah milik saksi tersebut Utara Penggugat, Timur Grand City, Selatan Pak Rece, Barat milik adik saksi;
- Bahwa saksi dulu beli tanahnya secara kavlingan;
- Bahwa patok tanah Penggugat ada patoknya;
- Bahwa saksi tahu diatas tanah sengketa tersebut ada 3 (tiga) patok;
- Bahwa ketiga patok tersebut berupa patok kayu;
- Bahwa diatas obyek tanah sengketa tersebut masih kosong tidak ada bangunannya;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya yang telah dimaterai cukup, Buku Tanah Hak Milik No. 01697 / Kel Gunung Samarinda atas nama Dr. Soetarto Soebardjo Luas 16.000 M2 tanggal 31 Desember 1988, diberi tanda bukti TT-1;

Menimbang, bahwa Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Turut Tergugat tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) pada hari Jumat tanggal 19 Juli 2024 serta



diperoleh fakta sebagaimana tersebut didalam Berita Acara Persidangan, yang dianggap termuat dan jadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tanggal 19 September 2024 telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan;

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, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat mengajukan eksepsi gugatan Penggugat adalah kabur (obscur libel), dimana terdapat kesalahan dalam subject gugatan pada posita poin 22, 23, dan 28 dimana terdapat penulisan Tergugat VI sedangkan dalam gugatan hanya ada Tergugat I sampai dengan Tergugat V;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim dengan mempertimbangkan et aequo et bono, menilai bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat tersebut merupakan kesalahan pengetikan dari Penggugat, namun berdasarkan kasus posisi yang diuraikan dan yang dimaksud oleh Penggugat adalah Tergugat V yang tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, terhadap eksepsi dari Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



- Bahwa sekitar tahun 2000, suami Tergugat I (Sutjipto Alm.) membeli sebidang tanah dengan luas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.155/2000 dihadapan Notaris Masitah Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, tertulis atas nama Dr. Soetarto Soebardjo (*Vide: Bukti P – 1 & Bukti P-2*);
- Bahwa setelah 6 (enam) tahun objek tanah tersebut dikuasai oleh suami Tergugat I (Sutjipto Alm), karena ada keperluan yang mendesak maka kemudian pada tanggal 28 Maret tahun 2006 tanah tersebut dijual seluruhnya kepada Penggugat yaitu seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah), berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara Sutjipto Alm. Sebagai Pihak Pertama dengan Tri Wibowo, S.Mp sebagai Pihak Kedua (*Vide : Bukti P – 3*);
- Bahwa tanah objek perkara yang dibeli oleh Penggugat dibayar secara tunai /cash berdasarkan Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah (*Vide: Bukti P-4*) dan seketika itu setelah dilakukan pembayaran maka Tanah Ojek Perkara langsung dikuasai oleh Penggugat sampai dengan saat ini;
- Bahwa Penggugat kesulitan untuk mengurus proses balik nama karena Tergugat I telah meninggal dunia dan Pemilik Sertifikat (Dr Soetarto Soebardjo/Tergugat V) hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini berkaitan erat dengan masalah perbuatan melawan hukum, sedangkan para Tergugat tidak hadir hanya Turut Tergugat hadir di persidangan, maka terhadap Penggugat tetap dibebani pembuktian atas dalil pokok dari gugatannya tersebut, yaitu :

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan dalam perkara ini antara lain :

1. Apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara Dr Soetarto Soebardjo dan Sutjipto pada tanggal 29 Juni 2000 terhadap sebidang tanah sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.1697/Kelurahan Gunung Samarinda sesuai Surat Ukur Nomor 3633/1987 terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan tertulis atas nama Dr Soetarto Soebardjo?
2. Apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara Tri Wibowo, S.MPH dan Sutjipto pada tanggal 28 Maret 2006 terhadap sebidang tanah sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik No.1697/Kelurahan Gunung Samarinda sesuai Surat Ukur Nomor 3633/1987 terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan tertulis atas nama Dr Soetarto Soebardjo?
3. Apakah benar Tergugat I ,Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV selaku ahli waris dari Sutjipto (alm) dan Dr Soetarto Soebardjo (Tergugat V) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.1697/Kelurahan Gunung Samarinda sesuai Surat Ukur Nomor 3633/1987 terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan tertulis atas nama Dr Soetarto Soebardjo sehingga merugikan Penggugat?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara dalam gugatan tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat menguraikan sebagai berikut:

*Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



- Bahwa oleh karena Penggugat dan dan Para Tergugat belum menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan",
- Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo telah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.13 dan 2 (dua) orang saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.T-1 namun tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.1 berupa Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2000 Nomor 155/2000 diketahui bahwa antara Tn Dr. Soetarto Soebardjo (Tergugat V) selaku penjual dan Tn Soetjipto (Tergugat I) selaku pembeli bersepakat untuk melakukan jual beli tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1697/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 735 m2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 14.700.000,00 (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Masitah, S.H. sehingga

*Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata terhadap tanah obyek sengketa tersebut pernah terjadi perbuatan hukum jual beli antara Dr. Soetarto Soebardjo dan Sutjipto yang terjadi pada tanggal 29 Juni 2000;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual beli tersebut telah dilakukan oleh Dr. Soetarto Soebardjo (Tergugat V) selaku penjual dan Tn Soetjipto (Tergugat I) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Masitah, SH, maka terhadap Perjanjian Jual Beli ini dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.2/ T.T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.1697/Kelurahan Gunung Samarinda sesuai Surat Ukur Nomor 3633/1987 terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan diketahui pemegang haknya adalah Dr. Soetarto Soebardjo (Tergugat V);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret 2006 diketahui bahwa antara Sutjipto (Tergugat I) selaku penjual dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) selaku pembeli bersepakat untuk melakukan jual beli tanah yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1697/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 735 m2 dengan harga Rp. 60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Mukani menerangkan bahwa Saksi Mukani menjadi Saksi saat terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara Sutjipto dan Penggugat sedangkan saksi Endang Suprpti menerangkan bahwa Saksi berbatasan dengan tanah obyek sengketa dan tanah tersebut saat ini dalam penguasaan Penggugat, meskipun kedua saksi tersebut belum pernah melihat sertifikat tanahnya, maka Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini Sertifikat Hak Milik No.1697/Kelurahan Gunung Samarinda sesuai Surat Ukur Nomor 3633/1987 terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan masih tertulis Dr. Soetarto Soebardjo sebagai pemegang haknya;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/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)



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.4 berupa Kuitansi tanggal 28 Maret 2006, yang isinya menerangkan mengenai pembayaran penjualan tanah seluas 735 m2 yang terletak di Jalan Tumaritis RT 31, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara milik Bapak Sutjipto bagian dari Sertifikat Hak Milik 1697 atas nama Dr Soetarto Soebardjo dan penjual bertanggung jawab untuk melakukan pemecahan dari Sertifikat Induk atas nama Dr. Soetarto Soebardjo sejumlah Rp 60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dari Tn Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) kepada Sutjipto (Tergugat I) dan dari keterangan Saksi Mukani yang menerangkan bahwa benar Saksi menjadi Saksi dan bertandatangan terhadap bukti P-3 (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah) dan Kwitansi, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata terhadap tanah obyek sengketa tersebut pernah terjadi perbuatan hukum jual beli antara Penggugat (Tri Wibowo, S.M.PH) dan Sutjipto (Tergugat I) yang terjadi pada tanggal 28 Maret 2006;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5 diketahui bahwa Penggugat pernah menanyakan kepada Tergugat I apakah ada kendala dalam pengurusan pemecahan Sertifikat Induk Hak Milik Nomor 1697 atas nama Dr Soetarto Soebarjo dan berdasarkan keterangan Tergugat I sebagaimana bukti surat bertanda P-6, kendalanya adalah saat ini Dr. Soetarto Soebarjo tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 diketahui saat ini Tergugat I telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa terhadap ahli waris dari Tergugat I telah dilakukan somasi untuk melakukan pengurusan balik nama terhadap sertifikat tanah, namun hingga saat ini belum dilaksanakan (vide bukti P-8, P-10, P-12)

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.6, P-9,P-11, P-13 berupa jawaban dari Sutjipto dan ahli waris Sutjipto yang menerangkan bahwa Dr. Soetarto Soebardjo saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, Majelis Hakim menilai bahwa telah nyata keberadaan Dr. Soetarto Soebardjo saat ini sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P.2.a berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 9 Juni 2000 atas nama Sutjipto terhadap sebidang tanah, hal tersebut telah nyata menunjukkan identitas dari tanah obyek sengketa ini;

Menimbang, bahwa dari beberapa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan sebagaimana telah diulas tersebut di atas, maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Telah nyata bahwa tanah obyek sengketa berada / berlokasi di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan seluas 735 m<sup>2</sup>;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No.1697 atas nama Dr. Soetarto Soebardjo;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara Dr. Soetarto Soebardjo (Tergugat V) selaku Penjual dengan Sutjipto (Tergugat I) selaku Pembeli pada tanggal 29 Juni 2000 dengan harga tanah sejumlah Rp. 14.700.000,00 (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa juga pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) selaku Penjual dengan Tri Wibowo, S.MPH (Penggugat) selaku Pembeli pada tanggal 28 Maret 2006 dengan harga tanah sejumlah Rp60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah);
- Telah nyata bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan telah lunas tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang;
- Tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari Sutjipto (Tergugat I) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 28 Maret 2006 (Bukti P.4);
- Telah nyata bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama Soetarto Soebardjo dan belum dibaliknama ke atas nama orang lain;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta hukum tersebut di atas dikaitkan dengan dasar-dasar hukum atau kaidah-kaidah hukum yang ada, untuk mengetahui apakah jual beli tanah obyek sengketa tersebut telah dilaksanakan secara sah menurut hukum ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I hingga Tergugat V tidak pernah hadir di persidangan, maka tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari Sutjipto (Tergugat I) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 28 Maret 2006 (Bukti P.4);

Menimbang, bahwa sahnya jual beli tanah ditentukan oleh terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil bagi jual beli tanah, yaitu:

Syarat materiil :

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerduta);
2. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
3. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
4. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa;
5. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata;

Syarat formil :

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*



Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata telah mengatur hal sebagai berikut :

Suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah yang sah antara Sutjipto Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) pada tanggal 28 Maret 2006 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No.1697 kelurahan Gunung Samarinda atas nama Dr. Soetarto Soebardjo seluas 735 m2 yang terletak di Jalan Tumaritis RT 031 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut di atas, yaitu:

- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 1697 atas nama Dr. Soetarto Soebardjo;
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara Dr Soetarto Soebarjo (Tergugat V) selaku Penjual dengan Sutjipto (Tergugat I) selaku Pembeli pada tanggal 29 Juni 2000 dengan harga tanah sejumlah Rp14.700.000,00 (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Telah nyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa pernah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) selaku Penjual dengan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) selaku Pembeli pada tanggal 28 Maret 2006 dengan harga tanah sejumlah Rp60.800.000 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah);
- Tidak terdapat bantahan dari pihak mana pun terkait tentang tanda tangan dari Sutjipto (Tergugat I) dalam Kuitansi pembayaran sejumlah uang dalam jual beli tanah tanggal 28 Maret 2006 (Bukti P.4);

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- Di antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) telah terjadi kesesuaian kehendak (kesepakatan) untuk mengadakan perbuatan hukum jual beli tanah;
- Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) masing-masing adalah sebagai pihak yang cakap untuk mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum keperdataan. Atau dengan kata lain, bahwa ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata tidak terpenuhi pada diri Tri Wibowo S.MPH dan Sutjipto;
- Adanya hal tertentu yang menjadi kesepakatan antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) tersebut, yakni tentang jual beli tanah yang terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, seluas 735 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah milik dr. Hemdra Gunawan, SpS, sebelah timur berbatasan dengan Grand City / PT Sinar Mas Wisesa, sebelah selatan berbatasan dengan Endang Suprpti, sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat sendiri (Tri Wibowo S.MPH, dan terhadap tanah merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No.1697 / Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Dr. Soetarto Soebardjo, dengan harga jual beli yang disepakati oleh Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) adalah sejumlah Rp60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah). Tanah tersebut adalah milik dari Sutjipto (Tergugat I) , sehingga Sutjipto (Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual tanah miliknya, dan tanah milik Sutjipto (Tergugat I) tersebut saat itu tidak sedang dalam sengketa, serta uang sejumlah Rp60.800.000,00 (enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah) tersebut telah dibayarkan secara tunai oleh Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) selaku pembeli kepada Sutjipto (Tergugat I) selaku penjual (Sutjipto telah menerima pembayaran sejumlah uang tersebut dari Tri Wibowo S.MPH);

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Kesepakatan jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sehingga tidak ada kepentingan umum yang dilanggar dengan adanya kesepakatan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, maka syarat materiil tentang jual beli tanah telah terpenuhi oleh Sutjipto (Tergugat I) selaku penjual dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) selaku pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai syarat formil tentang jual beli tanah antara Sutjipto dan Tri Wibowo S.MPH tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut di atas, yaitu:

- Telah nyata bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi pada tanggal 29 Juni 2000 dibuat dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang antara Dr Soetarto Soebardjo (Tergugat V) dengan Sutjipto (Tergugat I);
- Telah nyata bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang terjadi pada tanggal 28 Maret 2006 antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) hanya didasarkan Perjanjian dan Kuitansi saja, tanpa adanya Akta Jual Beli;
- Telah nyata bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama Dr. Soetarto Soebardjo, dan belum dibaliknama ke atas nama orang lain;

Majelis Hakim berpendapat bahwa :

Jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) yang terjadi pada tanggal 28 Maret 2006 tersebut tidak memenuhi syarat formil jual beli tanah sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, yakni tiap jual beli tanah harus dibuatkan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

*Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan hukum selanjutnya adalah: apakah jual beli tanah antara Sutjipto dan Tri Wibowo S.MPH tersebut menjadi tidak sah menurut hukum karena tidak memenuhi syarat formil dalam jual beli tanah ?;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan hukum terkait syarat formil dalam hal jual beli tanah tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

*“untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;*

Menimbang, bahwa oleh karena syarat materiil jual beli tanah antara Sutjipto(Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) telah terpenuhi, sedangkan alat bukti yang menunjukkan adanya jual beli tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28 Maret 2006 (bukti P-3) dan Kuitansi tanggal 28 Maret 2006 (Bukti P.4), dan tidak pernah ada yang menguasai tanah tersebut selain Tri Wibowo S.MPH (sejak dibeli hingga saat ini), serta isi dan tanda tangan dalam Kwitansi tanggal 28 Maret 2006 tidak ada bantahan dari pihak manapun, sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28 Maret 2006 dan Kuitansi tanggal 28 Maret 2006 (Bukti P.3 dan P.4) merupakan akta pengakuan sepihak tergolong akta di bawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Dengan demikian dikaitkan dengan Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 tersebut di atas, maka syarat formil jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) secara hukum telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa pada dasarnya jual beli tanah adalah sebuah perjanjian, selama perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara serta syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli tanah juga telah terpenuhi,

*Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



maka jual beli tanah tersebut sah dan mengikat para pihak (Sutjipto dan Tri Wibowo S.MPH) meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan hukum tersebut di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah antara Sutjipto (Tergugat I) dan Tri Wibowo S.MPH (Penggugat) pada tanggal 28 Maret 2006 terhadap sebidang tanah yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1697 Kelurahan Gunung Samarinda atas nama Dr Soetarto Soebardjo seluas 735 m2 yang terletak di Jalan Tumaritis RT. 031 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat (berkekuatan hukum), meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat dan kwitansi jual beli yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pertimbangan diatas, oleh karena itu beralasan demi hukum untuk dikabulkan:

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-3 Menyatakan Sah Akta Jual Beli No.155/2000 yang dilakukan dihadapan Notaris Masitah Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum diatas maka beralasan demi hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret tahun 2006 antara Alm. Sutjipto sebagai Pihak Pertama dengan Tri Wibowo, S.MPH sebagai Pihak kedua terhadap Tanah Objek Perkara seluas 735 M2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk memberikan ijin kepada Penggugat dan berhak melakukan perbuatan hukum penandatanganan Akta Jual beli secara notariel dihadapan Notaris ataupun Surat-Surat lainnya, dan keputusan ini dapat dianggap sebagai Surat Kuasa kepada Penggugat untuk dapat menjalankan segala hal pengurusan surat yang ada hubungannya dengan tanah obyek perkara dimaksud guna kepentingan melakukan, Pemecahan Sertifikat dan peralihan hak kepada Penggugat dan atau Surat Surat lainnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (BPN), oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana pertimbangan hukum diatas, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-6 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas kegagalannya untuk membantu mengurus proses balik nama dan atau pemisahan hak Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, menjadi Hak Milik Penggugat, oleh karena terbukti Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah lalai membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan menjadi Hak Milik Penggugat maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke7 Menyatakan sebagai hukum Penggugat yang memiliki hak atas tanah objek perkara seluas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke 8 Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik nama) tanah objek perkara luas 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang masih tertulis atas nama Dr. Soetarto Soebardjo, diterbitkan menjadi nama Penggugat, oleh karena Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I telah dinyatakan sah, sehingga terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V sebagai pihak yang kalah, maka patut dan adil apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan berhubungan dengan perkara ini

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp*



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat dan kwitansi jual beli yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan Sah Akta Jual Beli No.155/2000 yang dilakukan dihadapan Notaris Masitah Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan, seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
4. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah tanggal 28 Maret tahun 2006 antara Alm. Sutjipto sebagai Pihak Pertama dengan Tri Wibowo, S.MPH sebagai Pihak kedua terhadap Tanah Objek Perkara seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000 yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk memberikan ijin kepada Penggugat dan berhak melakukan perbuatan hukum penandatanganan Akta Jual beli secara notariel dihadapan Notaris ataupun Surat-Surat lainnya, dan keputusan ini dapat dianggap sebagai Surat Kuasa Kepada Penggugat untuk dapat menjalankan segala hal pengurusan surat yang ada hubungannya dengan tanah obyek perkara dimaksud guna kepentingan melakukan, Pemecahan Sertifikat dan peralihan hak kepada Penggugat dan atau Surat Surat lainnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (BPN);
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas kegagalannya untuk membantu mengurus proses balik nama dan atau pemisahan hak Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel.

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



Gunung Samarinda, seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, menjadi Hak Milik Penggugat;

7. Menyatakan sebagai hukum Penggugat yang memiliki hak atas tanah objek perkara seluas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, yang terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (Balik nama) tanah objek Perkara Luas 735 M<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Akta Jual Beli No.155/2000, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1697/Kel. Gunung Samarinda, sesuai Surat Ukur No. 3633/1987, terletak di Jln. Tumaritis, RT. 031, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Yang Masih tertulis atas nama Dr. Soetarto Soebardjo, diterbitkan menjadi nama Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 2.364.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 26 September 2024, oleh kami, Arum Kusuma Dewi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Siswanto, S.H., M.H. dan Rusdhiana Andayani, S.H..M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 15 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 11 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Abdul Halim, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V secara e litigasi dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

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

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

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

Panitera Pengganti

Abdul Halim, S.H..

## Rincian Biaya Perkara

- |                 |   |     |            |
|-----------------|---|-----|------------|
| 1. Daftar       | : | Rp. | 30.000,00  |
| 2. Biaya Proses | : | Rp. | 100.000,00 |

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya Panggilan	:	Rp. 384.000,00;
4. PNPB Panggilan	:	Rp. 70.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.750.000,00
6. PNPB Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
8. Materai	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp 2.364.000,00;

(dua juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/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)