



**PUTUSAN**  
**Nomor 326/Pdt.G/2023/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:

1. **MASKINAH DJAN**, berkedudukan di Jalan Praji No. 86 RT. 005, Kelurahan Kelapa Dua Wedan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Penggugat I**;
2. **MUHAMMAD AHLAM RICALDI, S.Kom, S.E**, berkedudukan di Jalan Praji No. 86 RT. 005, Kelurahan Kelapa Dua Wedan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Penggugat II**;
3. **ELFRIEDHA DEWI WULANSARI**, berkedudukan di Jalan Praji No. 86 RT. 005, Kelurahan Kelapa Dua Wedan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Penggugat III**;
4. **GUNTUR MUHAMMAD THARIQ**, berkedudukan di Jalan Beringin F-83 RT. 008 RW. 001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Bambu Apus, Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini **PENGGUGAT I s/d. PENGGUGAT IV** tersebut memberikan kuasa kepada Advokat Ropaun Rambe, Advokat Ita Ma'ruf, S.Ag., S.H., M.H, Advokat Irna Damayanti, SH, dan Advokat Rani Mayangsari, S.H, Advokat pada Kantor Posbakumadin Balikpapan beralamat di Perumahan Pondok Karya Agung Blok BAA Nomor 48 RT.13, Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2023, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada Tanggal 23 Oktober 2023 dibawah Register Nomor 1098/SK/X/2023/PN.Bpp, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:



**Drs. MUHAMMAD FUAD BIN H. ANDIN HANNADE (alm)**, bertempat tinggal di  
Dahulu beralamat di sekarang tidak diketahui keberadaannya  
di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

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 18 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 28 Desember 2023 dalam Register Nomor 326/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

##### 1. Objek Sengketa

Bahwa, objek sengketa dalam perkara aquo adalah :

1. Bahwa, Objek Sengketa dalam perkara Aquo antara lain :

- Tanah Seluas 151 m2, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, surat ukur 908/Sepinggan.1998 tertanggal Balikpapan, 10 Juli 1998, Penerbitan Sertipikat tertanggal Balikpapan, 10 Juli 1998 atas nama Drs. Muhammad Fuad yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.

##### Kronologis

1. Bahwa, Drs. R. Hari Setyabudi, SH, telah membeli sebidang tanah berukuran 151 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, surat ukur 908/Sepinggan.1998 tertanggal Balikpapan, 10 Juli 1998 dari Bapak Drs. Muhammad Fuad, seharga Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);
2. Bahwa, Jual Beli antara Bapak Drs. Muhammad Fuat dan Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH, telah dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Elisabeth Telly Amelia Ratnawati, dengan Nomor Akta 91/2001 tertanggal 19 Juli 2001;
3. Bahwa, ditahun 2003 Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH, menemui Bapak Drs. Muhammad Fuad, untuk membicarakan kelanjutan dari proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, bahwa Bapak Drs. Muhammad Fuad bersedia untuk menyelesaikan proses sampai balik nama ke nama pembeli (Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH);
4. Bahwa, belum sempat proses balik nama Sertipikat tersebut berlanjut Bapak R. Hari Setyabudi, SH, meninggal dunia pada tanggal 22 Maret 2004,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 45/1.755/III/2004 tertanggal 29 Maret 2004;

5. Bahwa, Para Penggugat mengajukan Gugatan ini di karenakan dari tahun 2014 sampai dengan sekarang ini, Para Penggugat ingin menemui Bapak Drs. Muhammad Fuad, akan tetapi Bapak Drs. Muhammad Fuad, tidak lagi tinggal di Alamat Jalan Jendral Sudirman No. 177 RT. 177 RW. 008, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kode Pos 76113;
6. Bahwa, terhadap jual beli Objek Tanah Sengketa tersebut, Para Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963 atas nama Drs. Muhammad Fuad, serta menguasai tanah dan rumah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atau penguasaan Tanah Objek Sengketa oleh Para Penggugat;
7. Bahwa, selanjutnya Para Penggugat hendak merubah/balik nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963 yang saat ini atas nama Drs. Muhammad Fuad menjadi Nama Para Penggugat sebagaimana Ahli Waris dari Bapak R. Hari Setyabudi, SH (Alm), akan tetapi Alamat Bapak Drs. Muhammad Fuad tidak diketahui berada dimana dan atau tidak diketahui keberadaannya yang mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah dan bangunan objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan pengalihan hak lain atas objek sengketa;
8. Bahwa, oleh karenanya melalui Gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi Hak Para Penggugat, atas objek sengketa di atas Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963 tahun 1998 yang diperoleh Para penggugat dari Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Elisabeth Telly Amelia Ratnawati, tertanggal 19 Juli 2001, dapat dijadikan Alas hak pengurusan pengalihak Hak/Balik Nama Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan yang semula bernama Bapak Drs. Muhummad Fuad menjadi Nama Para Penggugat (Maskinah Djan, Muhammad Ahlam Ricaldi, S.Kom, S.E., Elfridha Dewi Wulansari dan Guntur Muhammad Tariq);
9. Bahwa, agar Perkara Aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Para Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/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

Balikpapan c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Aquo, berkenan memberi Amar Putusan sebagai berikut :

## Petitum

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat Bapak Drs. Muhammad Fuad dan Bapak R. Hari Setyabudi, SH dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Elisabeth Telly Amelia Ratnawati dapat dijadikan Alas Hak Pengurusan Pengalihan Hak/Balik Nama Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan yang semula bernama Bapak Drs. Muhammad Fuad menjadi Nama Para Penggugat (Maskinah Djan, Muhammad Ahlam Ricaldi, S.Kom, S.E., Elfridha Dewi Wulansari dan Guntur Muhammad Tariq):
3. Menyatakan Tanah Seluas 151 m2 yan diatasnya terdapat bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, Nama Jalan/Persil 16.02.05.02.00983, Surat Ukur Nomor 908/Sepinggan/1998 atas nama Bapak Drs. Muhammad Fuad yang terletak di Jalan Prada Muda IV IG, 166 RT. 072 RW. 00, Kelurahan Sepinggan, Kecamayan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, adalah Sah Milik Para Penggugat
4. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963 yang semula atas nama Bapak Drs. Muhammad Fuad menjadi Maskinah Djan, Muhammad Ahlam Ricaldi, S.Kom, S.E., Elfridha Dewi Wulansari dan Guntur Muhammad Tariq;
5. Para Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Subsida

Apabila Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 Januari 2024 dan 07 Februari 2024, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat sejak awal persidangan tidak pernah hadir, maka proses mediasi tidak dapat dilaksanakan dan sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan didalam 125 HIR/149 Rbg pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama : Drs.Muhammad Fuad dengan Nomor Induk Kependudukan 17.5105.261154.0001 Dan Dian Wahyuni Astuti dengan Nomor Induk Kependudukan 17.5105.460655.0002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Keluarga Nomor 1751059705725 atas nama Drs. Muhammad Fuad, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. R. Hari Setya Budhi, S.H dengan Nomor Induk Kependudukan 17.5105.010251.0003, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Keluarga Nomor 1751050100124 atas nama Drs. R. Hari Setya Budhi, SH, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kutipan Akta Nikah No. 155/1976 tertanggal 11 Desember 1976, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama : Maskinah Djan dengan Nomor Induk Kependudukan 3175096109570005 dan Muhammad Ahlam Ricaldi dengan Nomor Induk Kependudukan 3175090912961001, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Keluarga Nomor 3175090612100085 atas nama Maskinah Djan, diberi tanda tanda P-7;
8. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Tanda Penduduk atas nama Elfrieda Dewi dengan Nomor Induk Kependudukan, 3175096510770013 diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup, Kartu Keluarga Nomor 3175091801160020 atas nama : Elfrieda Dewi Wulansari, S.Pd, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Kartu Tanda Penduduk atas nama : Guntur Muhammad Toriq dengan Nomor Induk Kependudukan 3175090409800010, diberi tanda bukti P-10;

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/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

11. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Kartu Keluarga Nomor 3175100804141022 atas nama Guntur Muhammad Toriq , diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Surat Keterangan Kematian Nomor 45/1.755/III/2004 tertanggal 29 Maret 2004 atas nama Drs.R. Hari Setyabudi, S.H, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal November 2022, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Bagian Ahli Waris, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Surat Pemberitahuan Pajak terhitung Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 tertanggal 07 September 2022 dan Surat setoran pajak daerah tertanggal 8 November 2022, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Akta Jual Beli Nomor 91/2001 tanggal 19 Juli 2001, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopi sesuai Asli dan telah dimaterai cukup Sertifikat Hak Milik Nomor M 2963 /Kelurahan Sepinggan atas nama Drs. Muhammad Fuad, diberi tanda bukti P-17;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang berupa fotocopi tersebut di atas semuanya bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi VENNY PINGKAN LOSU

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat II (MUHAMMAD AHLAM RICALDI) dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tau mengapa dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi dalam perkara jual beli tanah;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan jual beli tanah adalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi yang diperjual belikan Tanah tanah beserta bangunan;

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak tahu berapa Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi sekarang mengontrak Rumah Para Penggugat sejak Tahun 2010 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa selama saksi mengontrak rumah Penggugat tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang Tergugat ada dimana;
- Bahwa saksi yang sekarang mengontrak Rumah Para Penggugat;
- Bahwa letak objek sengketa di Perumahan PGRI Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak lihat atau mengetahui proses jual belinya, tapi saksi di ceritakan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar keberadaan Tergugat;

## 2. Saksi WULAN ESTI WIDYANI

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga serta pekerjaan dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tau mengapa dihadirkan di persidangan sebagai Saksi dalam perkara jual beli;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan jual beli adalah Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi yang diperjual belikan adalah Tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan harga berapa orang tua Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi 1 bidang tanah beserta bangunannya yang diperjual belikan;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat untuk Proses Balik nama Sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tau kabar terakhir dari Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat karena satu kantor dengan suami saksi;
- Bahwa setahu saksi Maskinah Djan dan Muhammad Ahlam Ricaldi adalah suami isteri dan P,3 dan P.4 adalah anak anaknya;
- Bahwa setahu saksi letak tanah yang diperjual belikan di perumahan PGRI Kota Balikpapan;
- Bahwa Saksi tau proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat dari cerita Penggugat;

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek tanah tersebut sekarang;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) pada hari Jumat tanggal 22 Maret 2024 serta diperoleh fakta sebagaimana tersebut didalam Berita Acara Persidangan, yang dianggap termuat dan jadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat, telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah dipanggil secara patut tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir maka perkara ini putus tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan Pokok Perkara oleh karena Gugatan penggugat meminta Apabila Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) maka Majelis akan mempertimbangkan formalitas Gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat yang pada intinya adalah masalah Jual Beli yang mana Drs. R. Hari Setyabudi, SH, telah membeli sebidang tanah berukuran 151 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, surat ukur 908/Sepinggangan.1998 tertanggal Balikpapan, 10 Juli 1998 dari Bapak Drs. Muhammad Fuad, seharga Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa Jual Beli antara Bapak Drs. Muhammad Fuat dan Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH, telah dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Elisabeth Telly Amelia Ratnawati, dengan Nomor Akta 91/2001 tertanggal 19 Juli 2001 dan ditahun 2003 Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH, menemui Bapak Drs. Muhammad Fuad, untuk membicarakan

Halaman 8 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/PN Bpp





kelanjutan dari proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, bahwa Bapak Drs. Muhammad Fuad bersedia untuk menyelesaikan proses sampai balik nama ke nama pembeli (Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH);

Menimbang, bahwa belum sempat proses balik nama Sertipikat tersebut berlanjut Bapak R. Hari Setyabudi, SH, meninggal dunia pada tanggal 22 Maret 2004, sebagaimana Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor 45/1.755/III/2004 tertanggal 29 Maret 2004 dan di karenakan dari tahun 2014 sampai dengan sekarang ini, Para Penggugat ingin menemui Bapak Drs. Muhammad Fuad, akan tetapi Bapak Drs. Muhammad Fuad, tidak lagi tinggal di Alamat Jalan Jendral Sudirman No. 177 RT. 177 RW. 008, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kode Pos 76113;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti Gugatan Penggugat baik Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat yang intinya adalah Jual Beli antara Bapak Drs. Muhammad Fuat dan Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH, telah dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ibu Elisabeth Telly Amelia Ratnawati, dengan Nomor Akta 91/2001 tertanggal 19 Juli 2001, terhadap sebidang tanah berukuran 151 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963, surat ukur 908/Sepinggahan.1998 tertanggal Balikpapan, 10 Juli 1998;

Menimbang, bahwa dalam Posita Gugatan menyatakan belum sempat proses balik nama Sertipikat tersebut berlanjut Bapak R. Hari Setyabudi, SH, meninggal dunia pada tanggal 22 Maret 2004, akan tetapi Bapak Drs. Muhammad Fuad, tidak lagi tinggal di Alamat Jalan Jendral Sudirman No. 177 RT. 177 RW. 008, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kode Pos 76113 artinya Kepemilikan Hak belum beralih dari Bapak Drs. Muhammad Fuad, kepada Bapak R. Hari Setyabudi, SH, dan dalam Petitum Gugatan Penggugat Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor M.2963 yang semula atas nama Bapak Drs. Muhammad Fuad menjadi Maskinah Djan, Muhammad Ahlam Ricaldi, S.Kom, S.E., Elfridha Dewi Wulansari dan Guntur Muhammad Tariq yang *No ta benenya* tidak meminta dinyatakan sah terhadap jual Belinya;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap jual beli tersebut guna kepentingan peralihan hak oleh Para Ahli Waris Bapak Muhamad Fuad maka menurut Majelis Hakim seharusnya didalam Petitum Gugatan Penggugat dinyatakan Sah terlebih dahulu jual beli antara Bapak Drs. Muhammad Fuat dan Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 91/2001 tertanggal 19 Juli 2001 sehingga Kepemilikan Hak dari Bapak Drs. Muhammad Fuat bisa beralih kepada Ahli Warisnya, oleh karena itu didalam Petitum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat tidak meminta dinyatakan Sah Jual beli antara Bapak Drs. Muhammad Fuat dan Bapak Drs. R. Hari Setyabudi, SH maka Gugatan Penggugat gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg, KUHPdata dan peraturan lain yang bersangkutan

## MENGADILI

### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan Verstek;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.696.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2024, oleh kami, Ari Siswanto, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Arum Kusuma Dewi, 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 326/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 28 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 09 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Noor Partiansyah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

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

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 326/Pdt.G/2023/PN Bpp



Panitera Pengganti,

Noor Partiansyah, S.H..

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	16.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.500.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- <u>Biaya Materai</u>	Rp	<u>10.000,00</u>

**Jumlah** **Rp 1.696.000.00**

(satu juta enam ratus sembilan puluh enam  
ribu rupiah).