



PUTUSAN

Nomor 196/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:

Hj. Siti Asih, bertempat tinggal di Perumahan Komplek Graha Indah Blok L No. 18 Rt. 004, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulaiman, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Inpres Iv Rt 12 No 5 Balikpapan Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juli 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Suyanto. HS**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat di Jalan Jend. Sudirman, Gang Gotong Royong (Markoni Atas) Rt.07 Rw.02 No.09, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan. Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, berkedudukan di Jalan Manuntung Rt.27 No.3, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Melakukan pemeriksaan setempat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Agustus 2023 dalam Register Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT ada memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² yang terletak di Jl. Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok L. No.18, dahulu di RT.48, RW.12, sekarang di RT.004 NO.18 dahulu terletak di Kelurahan Batu Ampar, sekarang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, sebagaimana menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 1624/Kel.Batu Ampar ; atas nama SUYANTO.HS /Tergugat.



2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut adalah di beli oleh PENGGUGAT pada tahun 1999 sebagaimana Menurut SURAT KETERANGAN PELEPASAN HAK, tanggal 07 Oktober 1999, yang diketahui oleh Ketua RT.48 Kelurahan Batu Ampar dan Ketua RW.12 Kelurahan Batu Ampar dan SURAT PERNYATAAN tanggal 07 Oktober 1999. Yang diketahui oleh Ketua RT.48 Kelurahan Batu Ampar dan Ketua RW.12 Kelurahan Batu Ampar.
3. Bahwa setelah TERGUGAT menjual tanah miliknya kepada PENGGUGAT, kemudian TERGUGAT beserta keluarganya pindah alamat dan pindah rumah entah kemana yang hingga saat ini tidak dapat diketahui lagi kabar dan keberadaannya, dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya dan tempat tinggalnya;
4. Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M2 yang terletak di Jl. Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L No.18, dahulu di RT.48 RW.12, sekarang di RT.004 No.18, dahulu terletak di Kelurahan Batu Ampar, sekarang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 11624/Kelurahan Batu Ampar , yang memiliki batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suwondo;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Pelita;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tri Admojo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan;Bahwa tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas dalam perkara aquo ini yang kemudian selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
5. Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M2 yang terletak di Jl. Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L NO.18 dahulu di RT.48 RW.12 , sekarang di RT.004 NO.18, dahulu terletak di Kelurahan Batu Ampar, sekarang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kelurahan Batu Ampar yang dimiliki oleh PENGGUGAT pada objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah hasil pembelian dari Pemilik semula bernama SUYANTO.HS sebagaimana seperti tercantum di dalam sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kelurahan Batu Ampar. Dan juga sebagaimana Menurut Surat Pernyataan Pelepasan hak tanggal 07 Oktober 1999 antara Suyanto/Tergugat dengan Siti Asih/Penggugat dan surat pernyataan tanggal 07 Oktober 1999 yang dibuat oleh Tergugat/Suyanto.HS bersama isterinya Sunarti .



6. Bahwa berdasarkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 07 Oktober 1999 serta surat pernyataan tanggal 07 Oktober 1999 yang dibuat oleh Suyanto.HS/Tergugat bersama isterinya Sunarti tersebut maka selanjutnya Terhadap tanah dan bangunan tersebut sesuai sertifikat Nomor : 1624/Kelurahan Batu Ampar adalah menjadi milik Penggugat berdasarkan sertifikat tersebut yang masih atas nama Tergugat/Suyanto.HS.
7. Bahwa terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas sekarang menjadi milik Penggugat, dan PENGGUGAT hingga sampai saat ini masih menguasai objek sengketa (tanah dan bangunan) tersebut, dan Penggugat sudah tinggal diatas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagaimana berdasarkan pada bukti-bukti surat yang sah yang dimiliki oleh PENGGUGAT yang diantaranya sebagai berikut:
 - a. Bukti sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kelurahan Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS (Vide bukti P-1);
 - b. Bukti Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 07 Oktober 1999 yang melepaskan hak SUYANTO, HS bersama isterinya SUNARTI, kepada Siti Asih yang diketahui oleh Ketua RT.48, Kelurahan Batu Ampar dan Ketua RW.12 Kelurahan Batu Ampar ,dan telah dibukukan dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT : JOHNY SIMON LEFRAN, SH. Pada tanggal 14-03-2008, dengan Nomor :137/W/NOT/III/2008 (vide bukti P-2).
 - c. Bukti Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 1999 yang dibuat oleh SUYANTO.HS/TERGUGAT bersama isterinya SUNARTI, yang diketahui oleh Ketua RT.48 dan Ketua RW.12, Kelurahan Batu Ampar, dan telah dibukukan dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT: JOHNY SIMON LEFRAN, SH. Pada tanggal 14-03-2008, dengan Nomor : 136/W/NOT/III/2008 (vide Bukti P-3).
 - d. Bukti Kwitansi Pembayaran 1 (satu) unit rumah KPRE-ASABRI KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L NO.18 Balikpapan, tanggal 07 September 1999 (Vide Bukti P-4).
 - e. Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (Vide Bukti P-5).
8. Bahwa terhadap jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M2 dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kel. Batu Ampar adalah menjadi milik PENGGUGAT yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo ini, dan PENGGUGAT hingga saat ini telah memegang sertifikat hak guna bangunan atas nama TERGUGAT/SUYANTO.HS yakni sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel. Batu Ampar atas nama SUYANTO/Tergugat tersebut (vide bukti P-1), baik sertifikat, tanah dan bangunan tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah menurut hukum.



9. Bahwa tanah milik PENGGUGAT yang di beli oleh Penggugat hingga saat ini masih beratas nama TERGUGAT/SUYANTO.HS, dan PENGGUGAT juga sudah dan masih menguasai tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi ataupun mengganggu ataupun mengajukan keberatan-keberatannya kepada PENGGUGAT;
10. Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M2 dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar sejak di beli oleh Penggugat sampai saat ini PENGGUGAT juga masih membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) nya, demikian pula Penggugat sudah menempati tanah dan bangunan tersebut.;
11. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT hendak merubah/membalik nama sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar yang masih atas nama TERGUGAT/SUYANTO.HS menjadi nama SITI ASIH/PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT, namun Tergugat/SUYANTO.HS sulit ditemukan alamat dan tempat tinggalnya dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.
12. Bahwa namun karena sampai saat ini TERGUGAT atau ahli warisnya atau keluarganya sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya meskipun PENGGUGAT telah menelusuri dan mencari informasi keberadaan TERGUGAT namun hasilnya tetap juga tidak diketahui alamat dan keberadaan TERGUGAT, sedangkan dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tanda tangan dari nama pemegang sertifikat atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan/TURUT TERGUGAT.
13. Bahwa perbuatan Tergugat/Suyanto.HS tersebut jelas-jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat, karena tidak menyelesaikan proses peralihan hak atau balik nama sertifikat NO1624/Kel. Batu Ampar dari atas nama Tergugat/Suyanto.HS ke atas nama Penggugat/Siti Asih.
14. Bahwa atas situasi dan keadaan tersebut berakibat pada hak PENGGUGAT untuk balik nama sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar dari TERGUGAT ke PENGGUGAT terhalang untuk peralihan hak kepada TURUT TERGUGAT. Maka atas terjadinya kekosongan hukum tersebut PENGGUGAT dalam perkara aquo ini mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1624/Kel.Batu Ampar tersebut dapat dibalik namakan dari atas nama Tergugat/Suyanto.HS ke atas nama Penggugat/Siti Asih, sehingga untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat termasuk



status kepemilikan obyek sengketa dalam perkara aquo ini adalah sebagai milik Penggugat/Siti Asih, yang harus dilakukan pada Turut Tergugat.

15. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS yang diperoleh dari hasil jual beli antara Penggugat dengan TERGUGAT;
16. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ini untuk mensahkan surat keterangan pelepasan hak tanggal 07 Oktober 1999 dan surat pernyataan tanggal 067 Oktober 1999 (bukti P-2 dan Bukti P-3) ;
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup kuat dan sempurna serta tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, karenanya Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet dari Tergugat maupun Turut Tergugat.
18. Bahwa agar perkara aquo ini berjalan lancar sebagaimana mestinya menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia, maka PENGGUGAT bersedia menanggung semua beban biaya yang ditimbulkan dalam perkara aquo ini;

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

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS adalah Sertifikat yang Sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa SURAT KETERANGAN PELEPASAN HAK TANGGAL 07 OKTOBER 1999 DAN SURAT PERNYATAAN TANGGAL 07 OKTOBER 1999. Dengan sertifikat hak guna bangunan nomor :1624/Kel.Batu Ampar seluas 108 M² adalah Sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar yang terletak di Jl.Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L NO.18 RT.48



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.12, dahulu Kel.Batu Ampar, sekarang Kel. Graha Indah, Kec.Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang memiliki batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Suwondo;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Pelita;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tri Admojo;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan ;

Adalah milik PENGGUGAT;

5. Menyatakan penguasaan atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum.
6. Menyatakan jual beli antara Penggugat/Siti Asih dengan Tergugat/Suyanto.HS berdasarkan surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 07-Oktober 1999 dan Surat Pernyataan Tanggal 07-oktober 1999 adalah sah menurut hukum.
7. Menyatakan perbuatan Tergugat/Suyanto.HS adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya.
8. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar yang semula atas nama SUYANTO.HS (Tergugat) menjadi nama SITI ASIH/PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kel.Batu Ampar, seluas 108 M2, yang semula atas nama SUYANTO.HS (tergugat) menjadi nama SITI ASIH/Penggugat;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan pengadilan ini;
11. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet dari Tergugat dan Turut Tergugat.
12. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya, Turut Tergugat datang menghadap NABILA AFFAH RACHMAN, S.H., dan IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H., para pegawai Kantor Pertanahan Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Agustus 2023, sedangkan Tergugat tidak hadir sekalipun telah tiga kali persidangan berturut turut dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, namun tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya untuk itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (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 7 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat tidak ada mengirimkan jawaban, dan untuk Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. 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, Bahwa terhadap objek perkara yaitu Hak Guna Bangunan No.01624/Kel.Batu Ampar diterbitkan atas nama Agung Wibowo dengan luas 14.160m² berdasarkan pemberian hak tanggal 03 Oktober 1984 dan saat ini belum terdapat peralihan dan pembebanan hak tanggungan pada objek perkara;
4. 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”;*
5. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat belum menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sebagaimana pada Poin 12 posita gugatan maka berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *“Bahwa namun karena sampai saat ini TERGUGAT atau ahli warisnya atau keluarganya sudah tidak diketahui lagi Alamat dan keberadaannya meskipun PENGGUGAT telah menelusuri dan mencari informasi keberadaan TERGUGAT namun hasilnya tetap juga tidak diketahui Alamat keberadaan TERGUGAT, sedangkan dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tanda tangan dari nama pemegang sertifikat atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan/TURUT TERGUGAT”;*
 6. 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;
 7. 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 sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat 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 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 tersebut, Kuasa Penggugat tidak mengajukan tanggapan (Replik) dan secara lisan menyatakan tetap pada guguatannya sedangkan kuasa Turut Tergugat secara lisan menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya, mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1624/Kelurahan Batu Ampar, tanggal 17-9-1996, dengan luas 108 M² atas nama: SUYANTO.HS, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Pelepasan Hak Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 07 Oktober 1999 dari yang melepaskan hak SUYANTO. HS, bersama isterinya bernama SUNARTI kepada SITI ASIH, yang diketahui oleh Ketua RT. 48, Kelurahan Batu Ampar dan Ketua RW.12, Kelurahan Batu Ampar dan telah dibukukan dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT:Johny Simon Lefran,SH, pada tanggal 14-03-2008, dengan Nomor :137/W/NOT/III/2008, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 1999 yang dibuat oleh SUYANTO.HS bersama isterinya bernama SUNARTI, yang diketahui oleh Ketua RT.48 dan Ketua RW.12, Kelurahan Batu Ampar Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 1999 yang dibuat oleh SUYANTO.HS bersama isterinya bernama SUNARTI, yang diketahui oleh Ketua RT.48 dan Ketua RW.12, Kelurahan Batu Ampar dan telah dibukukan dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT :JOHNY SIMON LEFRAN,SH Pada tanggal 14-03-2008 dengan nomor: 136/W/NOT/111/2008., diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah KPRESASABRI KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok. L. NO. I 8 Balikpapan, tanggal 07 September 1999, diberi tanda bukti P-4;



5. Fotocopy sesuai aslinya Pembayaran pajak Bumi Dan bangunan tahun
Pembayaran Pajak Bumi Dan bangunan tahun 2023, diberi tanda bukti P-5;
Bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan
telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah
pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya
sebagai berikut:

1. **Saksi DEDY SUKAMTO**, lahir di Balikpapan 08-10-1975, jenis kelamin laki-
laki, agama Islam, pekerjaan Bururh harian Lepas, alamat di Jalan Jend A.
Yani No.14 RT 24, Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Tengah
Kota Balikpapan, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai
berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi perkara ini adalah tentang masalah tanah, Penggugat membeli dari Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya seluas 108 M² yang terletak di Jalan Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok L. No.18, dahulu di RT.48, RW.12, sekarang di RT.004 No.18 dahulu terletak di Kelurahan Batu Ampar, sekarang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, namun saat ini belum bisa dibalik namanya menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS (Tergugat);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada Oktober 1999;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa tanah berikut bangunan di atasnya yang dibeli Penggugat tersebut, dibeli sejak Oktober 1999 dalam penguasaan Penggugat, diserahkan oleh Pihak Tergugat kepada Penggugat berikut asli sertifikat tanah dimaksud;
- Bahwa kondisi tanah yang dibeli Penggugat saat dibeli Penggugat sudah ada bangunan rumah tinggal di atasnya, kemudian setelah dibeli oleh Penggugat, bangunan rumah direnovasi oleh Penggugat dan ditinggali oleh Penggugat dan keluarganya;



- Bahwa Penggugat ada bukti pembelian tanah tanah berikut bangunan rumah di atasnya tersebut, yaitu berupa kwitansi dan surat keterangan pelepasan hak tanggal 7 Oktober 1999, yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW dan Lurah setempat;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Tergugat, dan saat ini tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Penggugat sudah lama sekali berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun hingga saat ini belum diketahui keberadaannya;
- Bahwa terhadap penguasaan tanah berikut bangunan di atasnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat, setahu saksi tidak ada pihak lain yang keberatan;

2. **Saksi BAGUS EKO ARIYANTONO**, lahir di Balikpapan 20-10-1974, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, pekerjaan Buruh Harian Lepas, alamat Perum Graha Indah Blok L No.21 RT 004, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi perkara ini adalah tentang masalah tanah, Penggugat membeli dari Tergugat yaitu : sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya seluas 108 M² yang terletak di Jalan Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok L. No.18, dahulu di RT.48, RW.12, sekarang di RT.004 No.18 dahulu terletak di Kelurahan Batu Ampar, sekarang terletak di Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, namun saat ini belum bisa dibalik namanya menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat sudah bersertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS (Tergugat);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada Oktober 1999;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas pembelian tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa tanah berikut bangunan di atasnya yang dibeli Penggugat tersebut, dibeli sejak Oktober 1999 dalam penguasaan Penggugat, diserahkan oleh Pihak Tergugat kepada Penggugat berikut asli sertifikat tanah dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kondisi tanah yang dibeli Penggugat saat dibeli Penggugat dibeli sudah ada bangunan rumah tinggal di atasnya, kemudian setelah dibeli oleh Penggugat, bangunan rumah direnovasi oleh Penggugat dan ditinggali oleh Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa Penggugat ada bukti pembelian tanah tanah berikut bangunan rumah di atasnya tersebut, yaitu berupa kwitansi dan surat keterangan pelepasan hak tanggal 7 Oktober 1999, yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW dan Lurah setempat;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Tergugat, dan saat ini tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa Penggugat sudah lama sekali berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun hingga saat ini belum diketahui keberadaannya;
- Bahwa terhadap penguasaan tanah berikut bangunan di atasnya yang dibeli Penggugat dari Tergugat, setahu saksi tidak ada pihak lain yang keberatan;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01624/Kel Batu Ampar atas nama Suyanto, HS seluas 108 M², diberi tanda bukti TT-1;

Bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Sidang pemeriksaan Setempat ke lokasi tanah obyek sengketa tanggal 7 Februari 2024, selengkapny hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 28 Februari 2024 dan Turut Tergugat tidak ada mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² yang terletak di Jalan Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok L. No.18 RT.004, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang dahulunya terletak di Kelurahan Batu Ampar, RT.48, RW.12. Tanah dimaksud telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar, atas nama SUYANTO.HS (Tergugat) yang Penggugat beli dengan harga Rp 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 07 September 1999 dan telah Penggugat bayar lunas kepada Tergugat sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar, atas nama SUYANTO.HS (Tergugat) diserahkan kepada Penggugat dan telah dibuatkan Surat Keterangan Pelapasan Hak tanggal 07 Oktober 1999 di Notaris/PPAT JOHNY SEMON LEFRAN, S.H., – Notaris di Balikpapan, sehingga sejak fisik tanah berikut bangunan rumah di atasnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat hingga sekarang dalam penguasaan Penggugat, tidak ada pihak pihak lain yang keberatan, namun pada saat Penggugat akan memproses balik nama atas sertifikat tanah tersebut dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat, Tergugat beserta keluarganya ternyata tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat seharga Rp 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 07 September 1999 dengan seluas 108 M² yang terletak di Jalan Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok L. No.18 RT.004, Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang dahulunya terletak di Kelurahan Batu Ampar, RT.48, RW.12;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar, atas nama SUYANTO.HS (Tergugat) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suwondo;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Pelita;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tri Admojo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan;
- Bahwa pada saat pembelian status sertifikat tanah masih dalam jaminan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank oleh Tergugat, sehingga saat itu belum dapat ditindak lanjuti jual beli tanah tersebut dengan Akta Jual Beli di Notaris, namun terhadap Jual Beli atas tanah dibuat Surat Keterangan Pelapasan Hak tanggal 07 Oktober 1999 yang ditanda tangani oleh



Tergugat bersama isterinya selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, dimana Surat tersebut telah didaftarkan di Notaris/PPAT JOHNY SEMON LEFRAN, S.H., – Notaris di Balikpapan;

- Bahwa sejak Penggugat membeli dan membayar lunas atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya dari Tergugat, maka fisik tanah dan bangunan di atasnya tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu sejak Oktober 1999 hingga sekarang dan selama dalam penguasaan Penggugat, tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa Penggugat hendak merubah/membalik nama sertifikat hak guna bangunan Nomor 1624/Kel.Batu Ampar yang masih atas nama Tergugat/Suyanto.HS menjadi nama Siti Asih/Penggugat, namun Tergugat/Suyanto.HS sulit ditemukan alamat dan tempat tinggalnya dan sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak yaitu : Apakah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa salah satu unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah perbuatan itu harus melawan hukum yang mana dalam hukum positif Indonesia hukum itu ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara a quo terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat (Suyanto.HS) sah serta apakah Penggugat dapat dikategorikan pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yakni berupa alat bukti tertulis berupa surat dan alat bukti keterangan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan tersebut ternyata antara yang satu dengan yang lainnya saling menguatkan yakni kedua alat bukti tersebut menerangkan tentang Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Suyanto.HS tanpa disaksikan oleh para saksi dari Penggugat. Dan disamping itu juga Penggugat telah menguasai secara fisik dan non fisik (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar, atas nama SUYANTO.HS ada pada Penggugat) obyek sengketa tersebut sejak dibelinya sampai dengan sekarang;



Menimbang, bahwa selama penguasaan fisik dan non fisik tersebut tidak ada sengketa atau permasalahan hukum yang ditimbulkan semenjak dikuasainya objek sengketa tersebut oleh Penggugat dari pihak manapun juga (baik pidana maupun perdata, baru perkara a quo saja);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah patut dan berdasarkan hukum untuk menyatakan jual beli terhadap obyek sengketa dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa setelah jual beli dinyatakan sah maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ada atau tidaknya itikad baik dalam proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap pembeli yang memiliki itikad baik maka pembeli tersebut harus dilindungi secara hukum atau mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini berdasarkan :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1980 yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 25 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 April 1977, Jo. Putusan MARI Nomor : 3291 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996, yang mengandung kaidah hukum sebagai berikut : “Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat telah menunjukkan bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pembeli memiliki itikad baik dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- a. Berdasarkan keterangan para saksi meskipun tidak menyaksikan proses terjadinya jual beli antara pihak Penggugat dengan pihak Suyanto.HS terhadap objek sengketa;
- b. Jual beli yang dilakukan oleh para pihak khususnya mengenai harga objek sengketa telah tercapai kesepakatan dan telah dilunasi oleh pihak Penggugat;
- c. Bahwa terhadap obyek sengketa secara fisik telah dikuasai oleh pihak Penggugat dan yang menjadi permasalahan sekarang hanya dikarenakan sertifikat tersebut tidak dapat dibaliknamakan dikarenakan telah diterbitkannya SHGB atas nama Tergugat selama ini, sehingga salah satu syarat untuk membalik namakan sertifikat yang dimaksud tidak terpenuhi;



d. Bahwa selama objek sengketa dalam penguasaan Penggugat, tidak ada keberatan dari pihak manapun juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk menyatakan Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan sebagai pembeli yang memiliki itikad baik dan oleh karenanya itu harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dimana telah dinyatakan proses jual beli terhadap obyek sengketa adalah sah serta terhadap diri Penggugat telah dinyatakan juga sebagai pembeli beritikad baik, maka perbuatan Tergugat yang menghambat terjadinya proses balik nama sertifikat obyek sengketa diantaranya dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sedangkan untuk Turut Tergugat dikarenakan sebagai pihak yang berwenang untuk membaliknamakan sertifikat obyek sengketa untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah cukup dan beralasan hukum untuk menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat dengan pihak Penggugat dalam perkara a quo telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Tergugat cukup beralasan hukum untuk menyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 1 yaitu mengenai apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian maka hal tersebut akan dipertimbangkan terakhir setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum – petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 2 yaitu Menyatakan bahwa sertifikat hak guna bangunan Nomor :1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS adalah Sertifikat yang Sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sertifikat tanah dalam perkara a quo adalah tanda bukti yang sah dan otentik terkait kepemilikan sebuah lahan atau tanah sesuai dengan aturan yang berlaku, yang berisi tentang data fisik dan yuridis, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah oleh pihak yang Namanya tertera pada sertifikat tersebut, oleh karenanya petitum ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 3 yaitu Menyatakan bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanggal 07 Oktober 1999 Dan Surat Pernyataan Tanggal 07 Oktober 1999. Dengan sertifikat hak guna bangunan nomor :1624/Kel.Batu Ampar seluas 108 M² adalah Sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap masing-masing surat tersebut telah ditanda tangan oleh Tergugat beserta istrinya dengan di ketahui oleh Ketua RT 48 dan Ketua RW 12 Kelurahan Batu Ampar dan telah di daftarkan di Kantor Notaris Johny Simon Lefran, S.H., maka petitum ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 4 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap sertifikat sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² dengan sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar yang terletak di Jl.Projaka KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L No.18 RT.48 RW.12, dahulu Kel.Batu Ampar, sekarang Kel. Graha Indah, Kec.Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan batas Sebelah Utara berbatas dengan Suwondo, Sebelah Selatan berbatas dengan Pelita, Sebelah Barat berbatas dengan Tri Admojo dan Sebelah Timur berbatas dengan Jalan. Oleh karena sertifikat hak guna bangunan nomor 1624/Kel.Batu Ampar telah di bayar lunas sejumlah Rp 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), maka petitum ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 5 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana diatas telah dipertimbangkan mengenai jual beli terhadap objek sengketa dan telah dinyatakan sah, maka terhadap petitum Nomor 5 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 6 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana diatas telah dipertimbangkan mengenai jual beli terhadap objek sengketa dan telah dinyatakan sah, serta konsekuensi dikabulkannya petitum nomor 3, maka terhadap petitum Nomor 6 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 6 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan perbuatan Tergugat yang menghambat terjadinya proses balik nama sertifikat obyek sengketa diantaranya dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka terhadap petitum Nomor 7 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 8 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum ini merupakan konsekuensi hukum dari petitum nomor 3, petitum nomor 5 serta petitum nomor 6 diatas yang telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum Nomor 8 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 9 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum ini merupakan konsekuensi hukum dari petitum nomor 6 dan petitum nomor 8 diatas yang telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum Nomor 9 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 10 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum ini merupakan konsekuensi hukum dari petitum nomor 4, petitum nomor 5 serta petitum nomor 9 diatas yang telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum Nomor 10 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 11 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa guna menjamin kepastian hukum dalam perkara a quo dimana hak para pihak harus dilindungi seperti hak untuk melakukan upaya hukum hingga putusan dalam perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) maka terhadap petitum Nomor 11 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat Nomor 12 yaitu Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena Tergugat dalam perkara a quo adalah pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara (vide pasal 192 ayat 1 Rbg);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka dengan sendirinya Petitum Penggugat Nomor 1 yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat dikabulkan (ditolak);

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sertifikat hak guna bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar atas nama SUYANTO.HS adalah Sertifikat yang Sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 07 Oktober 1999 dan surat pernyataan Tanggal 07 Oktober 1999. Dengan sertifikat hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

guna bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar seluas 108 M² adalah Sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 108 M² dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar yang terletak di Jl.Projakal KM.5 ½ Komplek Perumahan Graha Indah Blok.L No.18 RT.48 RW.12, dahulu Kel. Batu Ampar, sekarang Kel. Graha Indah, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, yang memiliki batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Suwondo;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Pelita;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tri Admojo;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan;

Adalah milik PENGGUGAT;

5. Menyatakan penguasaan atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan jual beli antara Penggugat/Siti Asih dengan Tergugat/Suyanto.HS berdasarkan surat Keterangan Pelepasan Hak tanggal 07-Oktober 1999 dan Surat Pernyataan Tanggal 07-oktober 1999 adalah sah menurut hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat/Suyanto.HS adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar yang semula atas nama Suyanto.HS (Tergugat) menjadi nama Siti Asih/Penggugat kepada Turut Tergugat;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak guna bangunan Nomor:1624/Kel.Batu Ampar, seluas 108 M², yang semula atas nama Suyanto.HS (Tergugat) menjadi nama SITI ASIH/Penggugat;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan pengadilan ini;
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.2.245.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2024, oleh kami, Annender Carnova, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Surya Laksemama, S.H., dan Agustinus, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 196/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 18 Desember 2023, putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Suyatno, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Surya Laksemama, S.H.

Annender Carnova, S.H., M.Hum.

Agustinus, S.H.

Panitera Pengganti,

Suyatno, S.H.

Perincian biaya :

1. Daftar	: Rp	30.000,00;
2. Biaya proses	: Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp	80.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	: Rp	30.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	: Rp	2.000.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp	10.000,00;
7. Redaksi	: Rp	10.000,00;
8. Materi	: Rp	10.000,00;
Jumlah	: Rp	2.245.000,00;

(dua juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah)