



PUTUSAN

Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TASMAN ISMANTO, bertempat tinggal di Jalan Tiga No. 37 RT. 024, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ZULKIFLI MD HAKIM, S.H.** dan **PURWANINGSIH, S.H.**, Para Advokat berkantor pada Kantor Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum "**ZULKIFLI MD HAKIM, SH DAN REKAN**" berkantor di Perumahan Kelapa Gading Jl. Indrakila / Straat 3 Blok D No. 42 RT. 57, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

I a w a n

1. **SAMINGAH**, dahulu beralamat di Gunung Kawi RT. I. B., Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, sekarang alamat tidak diketahui namun berada di Wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, alamat kantor di Jalan Manuntung No. 3. Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan 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;

Hal 1 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Bpp



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 08 Juli 2024 dengan Nomor Register 134/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini aquo adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 925 tahun 1985 atas nama Tergugat (dalam hal ini SAMINGAH) yang terletak di Jl. Pangestu dahulu RT. 026, sekarang RT. 028, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan;
2. Bahwa Penggugat telah membeli tanah seluas 1.543 m² sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925 tersebut dari Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) berdasarkan surat kwitansi pembelian tanggal 23 Oktober 2007;
3. Bahwa atas surat kwitansi pembelian tersebut adalah sebagai bukti tanda terima jual beli atau penyerahan tanah seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 925 atas nama SAMINGAH (Tergugat);
4. Bahwa atas pembelian atau jual beli tersebut pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) tersebut diatas oleh Tergugat kemudian menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat, sesuai Surat Penyerahan Sertifikat Hak Milik tanggal 23 Oktober 2007;
5. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat menerima uang dari Penggugat dari hasil pembelian jual beli tanah dan bangunan seluas 1.543 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 925 tahun 1985 atas nama Tergugat dan berjanji akan melakukan akta jual beli di Notaris, namun beberapa bulan kemudian Penggugat ingin membalik nama Sertifikat tersebut dari nama Tergugat kepada nama Penggugat, namun oleh Tergugat tidak pernah lagi menghubungi dan atau tidak pernah lagi bertemu antara Penggugat dengan Tergugat setelah menerima hasil jual beli tanah tersebut hingga saat sekarang sampai diajukannya gugatan ini;

Hal 2 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah Penggugat menunggu sekian lama sejak Tergugat menerima uang dari Penggugat, Tergugat tidak pernah ada kabar beritanya hingga saat diajukannya gugatan ini;
7. Bahwa atas hal tersebut diatas, oleh karenanya Penggugat hendak merubah Sertifikat Hak milik No. 925 tahun 1985, yang saat ini atas nama Tergugat SAMINGAH menjadi nama TASMANTO (Penggugat);
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka untuk pemenuhan administrasi dan atau prosedur yang diberlakukan Turut Tergugat akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa tersebut;
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No. 925 tahun 1985 atas nama Tergugat yang diperoleh Penggugat dari pembelian jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk melaksanakan pembelian jual beli dengan Surat Kwitansi tanggal 23 Oktober 2007, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak / balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula nama SAMINGAH menjadi nama TASMANTO (Penggugat);
10. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya ditimbulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo, berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat kwitansi pembelian jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) tanggal 23 Oktober 2007 atas Sertifikat Hak Milik No. 925 tahun 1985 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan Surat Penyerahan Sertifikat tanggal 23 Oktober 2007 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Hal 3 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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

4. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak dahulu di Jl. Pangestu, dahulu RT. 026, sekarang RT. 028, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 925, tahun 1985, atas nama Tergugat adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor: 925, tahun 1985 yang semula nama SAMINGAH menjadi nama TASMAM ISMANTO;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak / balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 925, tahun 1985, yang semula nama SAMINGAH menjadi nama TASMAM ISMANTO;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya atas nama ZULKIFLI MD HAKIM, S.H. dan PURWANINGSIH, S.H. serta Turut Tergugat hadir Kuasanya atas nama SUGI MULYONO, S.Sit., M.H., PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H., dan IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H., sedangkan Tergugat tidak hadir menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut melalui surat tercatat tanggal 09 Juli 2024, 17 Juli 2024, dan 14 Agustus 2024, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara 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., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Hal 4 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

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 Sertifikat Hak Milik No. 00925/Kel. Gn. Samarinda diterbitkan atas nama Ny. Samingah dengan luas 1.543 m² berdasarkan Keputusan Nomor: 195/HM-BPP/PRONA/1984 tanggal 30 April 1985 dan terhadap objek perkara sampai dengan saat ini tidak terdapat peralihan dan pembebanan hak atas tanah;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya menuntut untuk dapat dilaksanakannya peralihan hak sebagian atas objek perkara sebagaimana yang dituliskan dalam poin 9 posita gugatan Penggugat serta dalam poin 4 petitum gugatan yaitu "Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak penggugat atas tanah objek sengketa diatas

Hal 5 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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

Sertifikat Hak Milik No. 925 tahun 1985 atas nama Tergugat yang diperoleh Penggugat dari pembelian jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan untuk melaksanakan pembelian jual beli dengan surat kwitansi tanggal 23 Oktober 2007, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Turut Tergugat yang semula nama SAMINGAH menjadi nama TASMAM ISMANTO”, kemudian pada poin 4 petitum gugatan yaitu “Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 925 tahun 1985 yang semula nama SAMINGAH menjadi nama TASMAM ISMANTO”;

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 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

Hal 6 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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

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 *aquo* 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 asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas 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 setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)**;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 7 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah menyampaikan repliknya pada tanggal 22 Oktober 2024, sebagaimana telah terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan duplik walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu pada persidangan tanggal 05 November 2024, 12 November 2024, dan 19 November 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah, diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Kwitansi atas nama Tasman Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 23 Oktober 2007, diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah dan menerima uang penjualan Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Foto Peta Tanah, diberi tanda bukti **P-4**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga seluruh bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **DWI ANDRIYANI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tahu dengan Turut Tergugat;
 - Bahwa yang saksi tahu letak obyek tanah sengketa di Jalan Pangestu dulu RT. 026 sekarang RT. 028. Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;

Hal 8 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu dengan yang namanya Sawiyah;
 - Bahwa saksi tahu obyek tanah sengketa tersebut bersertifikat;
 - Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik atas nama Samingah;
 - Bahwa yang saksi tahu Penggugat memiliki obyek tanah tersebut dengan cara membeli;
 - Bahwa setahu saksi, Penggugat beli tanah tersebut dari Samingah;
 - Bahwa saksi tahunya dari Penggugat bahwa Penggugat beli tanah tersebut dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa batas-batas obyek tanah sengketa Utara dengan Suwito/parit kecil, Selatan dengan Sunaryo/parit kecil, Barat dengan jalan setapak, Timur dengan jalan Pangestu;
 - Bahwa ukuran obyek tanah sengketa kurang lebih 1.500 m²;
 - Bahwa saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan Samingah;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan Penggugat kwitansi pembelian tanah tersebut;
 - Bahwa yang menguasai obyek tanah sengketa tersebut adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat akte jual beli tanah tersebut;
2. **SUTIYANI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tahu dengan Turut Tergugat;
 - Bahwa yang saksi tahu letak obyek tanah sengketa di Jalan Pangestu dulu RT. 026 sekarang RT. 028. Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan;
 - Bahwa saksi tahu obyek tanah sengketa tersebut bersertifikat;
 - Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik atas nama Samingah;
 - Bahwa yang saksi tahu Penggugat memiliki obyek tanah tersebut dengan cara membeli;

Hal 9 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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)



- Bahwa setahu saksi, Penggugat beli tanah tersebut dari Samingah;
 - Bahwa saksi tahunya dari Penggugat bahwa Penggugat beli tanah tersebut dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa ukuran obyek tanah sengketa kurang lebih 1.500 m²;
 - Bahwa saksi tidak tahu sekarang dimana keberadaan Samingah;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan Penggugat kwitansi pembelian tanah tersebut;
 - Bahwa yang menguasai obyek tanah sengketa tersebut adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat akte jual beli tanah tersebut;
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopi Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah, diberi tanda bukti **TT-1**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Desember 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah

Hal 10 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak hadir di persidangan dan tidak pula menunjuk orang lain untuk mewakilinya hadir di persidangan dan ke tidak hadirnya itu ternyata tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak hadir akan tetapi Majelis Hakim tetap memandang perlu untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga Penggugat dapat melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang semula atas nama Ny. Samingah (Tergugat) agar menjadi atas nama Tasman Ismanto (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg telah diatur bahwa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya atau Pasal 1865 KUHPerdara yang mengatur bahwa "barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4, oleh karena terhadap alat bukti surat tersebut dapat diperlihatkan aslinya, maka bukti surat tersebut merupakan alat bukti yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1888 ayat (1) KUHPerdara dan bersesuaian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7011 K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu Saksi DWI ANDRIYANI dan Saksi SUTIYANI, sehingga berdasarkan Pasal 171 RBg, Pasal 172 RBg, Pasal 175 RBg, Pasal 1906 dan Pasal 1907 Kitab

Hal 11 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata, maka terhadap keterangan-keterangan saksi-saksi tersebut merupakan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu, apakah benar Penggugat telah membeli tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi)?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata, menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya telah membeli sebidang tanah seluas 1.543 m² sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) yang terletak di Jalan Pangestu RT 28 (dahulu RT 26), Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dengan harga sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) (vide P-1);

Menimbang, bahwa selain itu untuk menguatkan dalil adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat perlu adanya bukti pembayaran sejumlah uang atas tanah dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa kwitansi pembelian tertanggal 23 Oktober 2007 antara Penggugat dan Tergugat yang telah ditandatangani oleh Samingah selaku Tergugat yang menerangkan bahwa tanah seluas 1.543 m² sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda telah dibeli dan dibayar secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan Saksi DWI ANDRIYANI dan Saksi SUTIYANI yang dihadirkan Penggugat di persidangan,

Hal 12 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat keterangan tersebut bersesuaian dengan dalil-dalil dan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, dimana Penggugat membeli tanah seluas kurang lebih 1.500 m² yang terletak di Jalan Pangestu dulu RT. 026 sekarang RT. 028. Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda dari Samingah selaku Tergugat dalam perkara ini dengan harga sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan telah membayar lunas atas tanah tersebut dibuktikan dengan adanya bukti kwitansi pembelian tertanggal 23 Oktober 2007;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) kepada Penggugat, yang mana berdasarkan bukti P-1 berupa sertifikat tanah yang sudah ada pada Penggugat sebagai bukti penguasaan secara fisik dan non fisik Penggugat terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan bukti penguasaan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa, berdasarkan hasil pengamatan Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2024, ternyata Penggugat dapat menunjukkan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa dan Penggugat juga menguasai tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam ketentuan Pasal 283 Rbg/Pasal 1886 KUHPerdara, akan tetapi hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan Majelis Hakim di persidangan, oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Majelis Hakim sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1777 K/Sip/1983, yang pada pokoknya menyatakan "hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa";

Menimbang, bahwa bukti TT-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah menguatkan kepemilikan objek sengketa tersebut adalah terdaftar atas nama Samingah yang dalam hal ini selaku Tergugat, meskipun pihak Turut Tergugat tidak mengetahui proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap obyek sengketa;

Hal 13 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dengan demikian maka menurut Majelis Hakim secara hukum Penggugat dapat membuktikan adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, tidak boleh dilakukan secara bawah tangan seperti yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi meskipun demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa akibat hukum dari proses jual beli objek perkara yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya;

Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) dan dengan diserahkannya uang penjualan tanah yang dibuktikan dengan kwitansi pembelian sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2007, maka pada saat itu juga telah terjadi perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah) oleh penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah yang terletak di Jalan Pangestu RT 28 (dahulu RT 26), Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi), merupakan jual beli yang sah, sehingga Penggugat secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai "Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat?";

Hal 14 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa setelah Penggugat membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat dan Tergugat berjanji secara lisan akan melakukan Akta Jual Beli di Notaris guna proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi), akan tetapi Tergugat tidak pernah lagi menghubungi dan atau tidak pernah lagi bertemu dengan Penggugat setelah menerima pembayaran atas tanah obyek sengketa tersebut karenanya jelas Tergugat telah menunjukkan itikad tidak baik untuk membantu proses balik nama, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) di Kantor Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya Penggugat memohon dalam petitum gugatannya agar Tergugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mampu membuktikan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi), akan tetapi Tergugat tidak melakukan apa yang diperjanjikan yaitu melakukan Akta Jual Beli di Notaris guna proses balik nama sertifikat tersebut hal ini dibuktikan dengan P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda yang dalam hal ini masih atas nama Tergugat yaitu Ny. Samingah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil Penggugat dalam surat gugatannya bahwa Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaanya sampai dengan sekarang dan pertemuan terakhir Penggugat dengan Tergugat adalah saat Penggugat menyerahkan pembayaran uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagai tanda pembelian atas tanah

Hal 15 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa (vide P-2), dimana setelah itu Tergugat tidak pernah lagi menghubungi dan atau tidak pernah lagi bertemu dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat menjadi terhambat atau belum dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda dari semula atas nama Ny. Samingah (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai "Apakah Penggugat berhak untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi)?";

Menimbang, bahwa oleh karena dengan disahkannya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan ditetapkannya Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah a quo, maka selanjutnya diperlukan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan 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 selanjutnya dalam Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal tersebut, setiap pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat dan Tergugat seharusnya menghadap

Hal 16 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta untuk selanjutnya melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya dan Penggugat berencana melakukan balik nama terhadap tanah obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat, serta mengingat pihak Penggugat mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat yaitu sebagai pembeli serta agar proses pengalihan hak atas tanah melalui proses pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat kepada Penggugat tidak terdapat hambatan, maka untuk menjamin pelaksanaan hak-hak Penggugat, menurut Majelis Hakim putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda yang semula atas nama Ny. Samingah (Tergugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah tepat dan beralasan hukum untuk Majelis Hakim menyatakan Penggugat berhak melakukan balik nama atas terhadap Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda yang semula atas nama Ny. Samingah (Tergugat) menjadi atas nama Tasman Ismanto (Penggugat);

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 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 angka 2 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan telah dinyatakan jual beli terhadap obyek sengketa sah berdasarkan kwitansi pembelian tanah seluas 1.543 m² seharga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2007, maka terhadap petitum angka 2 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum sehingga layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 3 akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat, maka terhadap

Hal 17 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum angka 3 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum sehingga layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 4 yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) dan dengan telah diserahkan uang penjualan tanah yang dibuktikan dengan kwitansi pembelian sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani Tergugat tertanggal 23 Oktober 2007, maka pada saat itu juga telah terjadi perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamalamanya) oleh penjual (Tergugat) kepada pembeli (Penggugat), sehingga Penggugat secara hukum merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut, maka terhadap petitum angka 4 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum sehingga layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 5, angka 6 dan angka 7 yaitu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana Penggugat mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat yaitu sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut, serta agar proses pengalihan hak atas tanah melalui tidak menjadi hambatan, maka menurut pendapat Majelis Hakim bahwa putusan ini dapat dipergunakan untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 925/Kel. Gunung Samarinda atas nama Ny. Samingah (Tergugat) dan Turut Tergugat sebagai institusi Negara yang memiliki kewenangan untuk membaliknamakan sertifikat obyek sengketa untuk tunduk dan patuh terhadap amar putusan dalam perkara a quo untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka terhadap petitum angka 5, angka 6, dan angka 7 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum sehingga layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Penggugat angka 8, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini, namun

Hal 18 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a quo, Penggugat yang akan membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas oleh karena petitum gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka dengan sendirinya Petitum Penggugat angka 1 yang mohon gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dapat dikabulkan;

Mengingat pasal-pasal dalam Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat kwitansi jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 925 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang tertuang dalam surat kwitansi pembelian tertanggal 23 Oktober 2007 dan Surat Penyerahan Sertifikat tertanggal 23 Oktober 2007 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 1.543 m² (seribu lima ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak dahulu di Jalan Pangestu, dahulu RT 26, sekarang RT 28, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan Sertifikat Hak Milik nomor 925 Tahun 1985 atas nama Ny. Samingah (Tergugat) adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 925 Tahun 1985 yang semula atas nama Ny. Samingah menjadi atas nama Tasman Ismanto;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 925 Tahun 1985 yang semula atas nama Ny. Samingah (Tergugat) menjadi atas nama Tasman Ismanto (Penggugat);
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.004.000,- (dua juta empat ribu rupiah);

Hal 19 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis, tanggal 09 Januari 2025, oleh kami Ari Siswanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andri Wahyudi, S.H., dan Rusdhiana Andayani, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Abdul Halim, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

ARI SISWANTO, S.H., M.H.

RUSDHIANA ANDAYANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ABDUL HALIM, S.H.

Perincian biaya :

Hal 20 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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

1. Daftar.....	Rp .	30.000,-
2. Biaya proses.....	Rp .	100.000,-
3. Biaya panggilan	Rp .	64.000,-
4. PNBP panggilan	Rp .	30.000,-
5. Pemeriksaan setempat.....	Rp .	1.750.000,-
6. PNBP pemeriksaan setempat	Rp .	10.000,-
7. Redaksi	Rp .	10.000,-
8. Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah.....	Rp .	2.004.000,-

(dua juta empat ribu rupiah))

Hal 21 dari 21 hal Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024PN 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)